

## Rodinný dům 4+1 se zahradou a dvěma garážemi - Roztoky u Prahy, ul. Wolkerova

Wolkerova, Roztoky



**16 500 000 Kč**  
za nemovitost

Exkluzivní nabídka včetně právního servisu a služeb



Vyřizuje

**Jaroslav Dvořák**

Tel.: 222 191 942

GSM: +420733618711

E-mail:

[jaroslav.dvorak@re-max.cz](mailto:jaroslav.dvorak@re-max.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	122 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	659 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Rodinný dům o dispozici 4+1 s plochou 122,9 m<sup>2</sup> je situovaný v klidné rezidenční čtvrti v Roztokách u Prahy, v ulici Wolkerova. Dům je dvoupodlažní a prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2014, díky které odpovídá vysokým standardům moderního a komfortního bydlení.

Hlavní přednosti:

- Kompletní rekonstrukce: dům byl v roce 2014 kompletně modernizován a je připraven k okamžitému užívání bez nutnosti dalších investic.
- Dvě garáže: součástí domu jsou dvě samostatné garáže s dílnou a skladem.
- Soukromí a zeleň: zahrada s výhledem do okolí je odcloněna od příjezdové komunikace a díky vzrostlé zeleni

poskytuje maximální klid a soukromí.

#### Dispozice:

Ve zvýšeném přízemí se nachází obývací pokoj (20,3 m<sup>2</sup>), prostorná kuchyně s jídelnou (25,7 m<sup>2</sup>) a schodištěm do patra, vstupní chodba, spíž, technická místnost a koupelna. Pobytové místnosti jsou orientovány na jihozápad. Přímou součástí přízemí jsou také dvě samostatné garáže s dílnou a skladem. Střecha garáží je pochozí a lze ji využívat jako terasu.

V patře (podkroví) jsou situovány dvě ložnice, pracovna se šatnou a druhá koupelna. Dispozice domu je řešena tak, že každý člen rodiny bude mít dostatek soukromí a prostoru.

V prostoru před vstupem do domu a do jedné z garáží se nachází prostorný dvůr, který v letních měsících slouží jako terasa. Prostor nabízí výhled do zahrady i do okolí, zároveň je odstíněn od silnice a poskytuje výborné soukromí. Pozemek má plochu 659 m<sup>2</sup>.

#### Technické informace:

Původní stavba pochází z roku 1945. V roce 2014 proběhla kompletní rekonstrukce. Konstrukce je zděná, stropy jsou dřevěné trémové. Dům je kompletně zateplený (polystyren 160 mm), ve střeše je foukaná izolace a okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Krytinu tvoří pálené keramické tašky.

Vytápění zajišťuje vlastní plynový kondenzační kotel. V obytných místnostech v přízemí je podlahové vytápění, v 2.NP jsou radiátory.

Nemovitost je napojena na tyto inženýrské sítě – plynovod, vodovod a elektřinu. Dům je dále napojen na veřejnou kanalizaci.

#### Lokalita:

Roztoky u Prahy patří mezi vyhledávané lokality pro klidné rodinné bydlení v těsné blízkosti hlavního města. Nabízí kompletní občanskou vybavenost, ať už mateřské a základní školy v docházkové vzdálenosti, obchody nebo restaurace. Okolí je zároveň bohaté na zeleň a možnosti pro sport i relaxaci, včetně blízkého údolí Vltavy.

Dopravní dostupnost do Prahy je velmi kvalitní. Vlaková zastávka je vzdálena jen několik minut chůze, odtud se za 20 minut dostanete na Masarykovo nádraží. Stanice metra Dejvická je dostupná za cca 20 minut autem.

#### Závěr:

Další informace vám makléř rád poskytne telefonicky, formou podrobné prezentace nebo při osobní prohlídce. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.