

## obec Radim - RD se třemi bytovými jednotkami 67m<sup>2</sup>, 115m<sup>2</sup>, 166m<sup>2</sup>, garáží a zahradou

28103, Radim



### 13 500 000 Kč

 za nemovitost


Vyřizuje

**Jan Česal**
**Tel.:** +420 777953896

**GSM:** +420 777953896

**E-mail:**
[jcesal@smidpartners.cz](mailto:jcesal@smidpartners.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	363 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	800 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	793 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody	<b>Plyn:</b>	Individuální; Plynovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Naše kancelář nabízí k prodeji mimořádně velký venkovský rodinný dům se třemi bytovými jednotkami, zahradou, garáží a rozsáhlými sklepními prostory. Dům pochází nejspíše z první poloviny 19. století a nachází se v těsném sousedství Radimského zámku a jeho rozlehlého parku. Dům je zapuštěn do svahu, a tak je z jeho 1 NP krásný přístup přímo do zahrady, která se celou svou plochou nachází za domem. Za jedním ze vstupů do domu z klidné ulice se v jeho přízemí nachází rozsáhlé technické prostory s dílnou, garáž a masivní sklepní prostory s klenutými stropy. V této části by bylo možné v případě potřeby vybudovat další bytovou jednotku. Ta by tak disponovala i samostatným bočním vstupem a její dominantou by byly nádherné valené a křížové klenby. Z přízemí vede centrální schodiště do 1NP, kde se nacházejí dva samostatné byty. Jeden, menší, o ploše 67 m<sup>2</sup> je v původním stavu zhruba ze 70./80. let 20. stol. a dispozičně je řešen jako 2+kk. Druhý z bytů na tomto podlaží je momentálně připraven na kompletní rekonstrukci, takzvaně na cihlu, a tedy s možností dispozičních změn. Jeho plocha činí 115 m<sup>2</sup> a výška podlah je ve stejné úrovni jako zahrada. Úplně se zde nabízí při rekonstrukci použít francouzská okna a dodat

tak tomuto bytu benefit přímého vstupu na zahradu.

Poslední ze současných jednotek se rozprostírá na celé ploše podkroví domu.

Tento byt má dispozici 6+kk s balkonem, terasou, dvěma koupelnami a technickou místností. Celá realizace podkrovního bytu proběhla ve dvou etapách, kdy první část bytu vznikla přestavbou části půdy v roce 1997 a následně v roce 2015 byla rozšířena o zbývající část podkroví. Plocha tohoto mimořádně prostorného bytu zabírá cca 166 m<sup>2</sup> obytné plochy a k dispozici je také 10 m<sup>2</sup> velká terasa přístupná z jedné z ložnic a balkon, kdy obojí směřuje výhledem do zahrady.

Byty mají samostatná odběrná místa na elektřinu, ale vytápění plynovým kotlem je v tuto chvíli řešené jako společné pro celý dům. Stejně tak je tomu i s ohřevem TUV elektrickým bojlerem. Výjimku tvoří byt 2+kk, který má bojler vlastní. Dům je napojen na veškeré dostupné sítě (obecní vodovod, kanalizace, plyn, elektřina) a k tomu ještě disponuje rozvodem vody z vlastní studny.

V roce 1997, kdy probíhala vestavba půdního bytu, která zahrnovala novou střešní krytinu, opravy krovu, izolace a veškeré rozvody, proběhla také rekonstrukce fasády a rozsáhlá úprava zahrady. Pozemek má celkovou plochu 793 m<sup>2</sup>, z čehož zastavěná plocha domem činí cca 363 m<sup>2</sup>. Zbývajících 430 m<sup>2</sup> připadá na kaskádovitou zahradu s chodníky a třeba i na velmi hezkou pergolu.

Další samostatnou kapitolou jsou rozsáhlé sklepní prostory a z boku domu situovaná původní hospodářská část. Část sklepů je přístupná od hlavního vstupu v přízemí a druhá část ze samostatného bočního vstupu. Pod pultovou střechou nad hospodářskou částí se nachází zatím nikterak nevyužitý další půdní prostor.

Pokud Vás zaujala tato velice hezká venkovská nemovitost situovaná v klidné příjemné obci nedaleko Kolína a v rozumné vzdálenosti od Prahy, prosím, neváhejte mne kontaktovat a domluvit si prohlídku.

Jan Česal