



# NESTERA

Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 1256

## RD | 245 m<sup>2</sup>

Legií, Roztoky



**19 480 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Eduard Mráz**

**Tel.:** +420 778 503 113

**GSM:** +420 778 503 113

**E-mail:**

[eduard@nester.cz](mailto:eduard@nester.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	293 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	245 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	736 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	18 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji výjimečně umístěnou nemovitost v ulici Legií v Roztokách u Prahy - v lokalitě, která dlouhodobě patří mezi nejvyhledávanější adresy pro rodinné bydlení v těsném dosahu hlavního města.

Hlavní hodnotou této nabídky je především krásný rovinatý pozemek o celkové výměře 736 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází rodinný dům z roku 1945, který byl v průběhu let postupně rekonstruován. Dům je v současné době obyvatelný, nicméně již neodpovídá dnešním standardům moderního bydlení. Novému majiteli tak nabízí dvě hlavní možnosti využití - buď kompletní rekonstrukci stávající stavby a navázání na její původní charakter, nebo demolici a výstavbu nového rodinného domu přesně podle vlastních představ.

Celková plocha domu a navazujících částí činí 244,6 m<sup>2</sup>. Dispozice je rozdělena následovně:

V 1. nadzemním podlaží o ploše 92,7 m<sup>2</sup> se nachází předsíň, chodba se schodištěm, koupelna, kuchyně s jídelnou a přímým výstupem do zahrady, obývací pokoj s krbem, ložnice a pracovna.

Ve 2. nadzemním podlaží o ploše 92,1 m<sup>2</sup> je ložnice, koupelna s vanou, velký pokoj s kuchyní otevřený do krovu, komora a chodba se schodištěm. Toto patro nabízí zajímavý prostorový potenciál, mimo jiné díky otevření do krovu a příjemným výhledům do okolí.

Součástí domu je také částečné podsklepení o ploše 17,6 m<sup>2</sup> se sklepem a technickou místností. Dále k nemovitosti náleží terasa nad garáží o velikosti 21,2 m<sup>2</sup> a garáž o ploše 21 m<sup>2</sup>.

Dům je vytápěn plynovým kotlem a je osazen plastovými okny s dvojskly. Střešní krytinu tvoří eternit, se kterým je nutné při budoucí rekonstrukci počítat z hlediska odborného odstranění a likvidace.

Nemovitost je napojena na veškeré základní inženýrské sítě - obecní vodovod, kanalizaci, plyn i elektrickou energii. To je zásadní výhoda jak pro případ rekonstrukce, tak pro případnou novou výstavbu, protože díky existující stavbě a dostupným sítím může být celý proces přípravy budoucího bydlení výrazně jednodušší a rychlejší.

Roztoky u Prahy jsou dlouhodobě vyhledávanou lokalitou pro ty, kteří chtějí bydlet v klidném prostředí, ale potřebují i rychlou dostupnost do Prahy. Cesta vlakem na Masarykovo nádraží trvá přibližně 17 minut, autem se do Prahy dostanete zhruba za 10 minut. Ve městě je kompletní občanská vybavenost - školy, školky, obchody, restaurace, kavárny, pošta i zdravotní služby.

Velkým benefitem konkrétní polohy je také bezprostřední blízkost přírody. Nedaleko se nachází malebné Tiché údolí, které nabízí skvělé možnosti pro procházky, cyklistiku, sport i každodenní odpočinek.

Tato nemovitost je vhodná pro zájemce, kteří hledají kvalitní pozemek v mimořádné lokalitě a chtějí si vytvořit dlouhodobé rodinné bydlení podle vlastních představ. Ať už zvolíte rekonstrukci stávajícího domu, nebo se rozhodnete pro výstavbu zcela nového moderního objektu, základ je zde velmi silný - rovinatý pozemek, kompletní sítě, výborná orientace, skvělá adresa a prostředí, které v Roztokách patří k tomu nejlepšímu.

Pro více informací kontaktujte tým NESTERA.