

## Jeden dům. Tři různé prostory pro život. A mnohem víc možností, než čekáte.

Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



**15 690 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Veronika Chlubna**

**Tel.:** +420 224 247 291

**GSM:** +420608939940

**E-mail:**

[veronika.chlubna@re-max.cz](mailto:veronika.chlubna@re-max.cz)

|                                      |                            |                                             |                                      |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Počet podlaží objektu:</b>        | 2                          | <b>Užitná plocha:</b>                       | 215 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Druh objektu:</b>                 | smíšená                    | <b>Stav objektu:</b>                        | velmi dobrý                          |
| <b>Umístění objektu:</b>             | klidná část obce           | <b>Voda:</b>                                | Vodovod                              |
| <b>Plyn:</b>                         | Plynovod                   | <b>Doprava:</b>                             | vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus |
| <b>Energetická náročnost budovy:</b> | G - Mimořádně nehospodárná | <b>Energetický ukazatel podle vyhlášky:</b> | č. 264/2020 Sb.                      |
| <b>Energetická náročnost:</b>        | G - Mimořádně nehospodárná |                                             |                                      |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Jsou domy, u kterých během první prohlídky přesně víte, jak v nich budete bydlet. A pak jsou takové, kde těch možností vidíte hned několik.

A přesně takový najdete v Brandýse nad Labem.

Dům je dnes dispozičně řešený jako tři obytné části - 1+1, 2+1 a 3+kk. Každá má vlastní vstup, kuchyň i sociální zázemí. Přízemní 1+1 a 2+1 jsou v současnosti propojené průchodem, který lze stavebně oddělit.

A právě to je podle mě na tomhle domě zajímavé.

Můžete ho využít jako jeden velký rodinný dům a přitom mít každý svoje soukromí. Rodiče mohou mít vlastní zázemí v přízemí, vy bydlet nahoře a pořád budete pod jednou střechou. Stejně tak tu mohou mít svůj prostor dospívající děti. A pokud se na dům díváte investičně, současné uspořádání nabízí zajímavé možnosti i do budoucna.

V přízemí najdete 2+1 o ploše 49,03 m<sup>2</sup> a 1+1 o ploše 39,03 m<sup>2</sup>, obě s vlastním vstupem a vlastním zázemím. U 1+1 je

navíc vytvořené oddělené místo na spaní, takže v praxi nabízí víc, než jeho označení napovídá.

A nahoře? Tam už se s prostorem opravdu nešetřilo.

Celé patro tvoří 3+kk o ploše 115,51 m<sup>2</sup>. Velký otevřený prostor propojuje obývací, kuchyni a jídelnu. Dále jsou tu dva prostorné pokoje, koupelna s vanou a samostatné WC s technickou místností. Dřevěné podhledy a střešní okna dělají horní patro opravdu příjemné. V ložnici je navíc klimatizace.

A úložné prostory? Těch je tady tolik, že bude jednodušší ukázat vám je na prohlídce. Dílňa s kotelnou o ploše 12,15 m<sup>2</sup>, sklep, půda a další úložná místa.

Vedle domu stojí garáž o ploše 20,70 m<sup>2</sup> a nad ní je ještě další nebytový prostor obdobné velikosti. Auto, kola, nářadí, sklad, domácí dílna, sportovní vybavení nebo prostě místo na všechno, co nechcete mít doma.

A moje oblíbená část domu?

Krytá terasa s posezením, grilem a udírnou. Ranní káva, nedělní oběd nebo večer s přáteli. A když začne pršet? Nikam se nestěhujete.

Na terasu navazuje menší zahrádka plná zeleně. Tak akorát na bylinky, zeleninu, květiny nebo pár vlastních záhonů, ale ne tak velká, aby vám vzala každý volný víkend.

Energetická náročnost domu je aktuálně ve třídě G. K domu je ale už zpracovaný projekt na zateplení, takže pokud budete chtít pokračovat v jeho modernizaci, nemusíte začínat úplně od nuly.

Dům je veden jako rodinný dům. Označení 1+1, 2+1 a 3+kk popisuje jeho současné dispoziční uspořádání. Nejde o tři právně samostatné bytové jednotky.

A víte co? Tenhle dům stejně nejlíp pochopíte až ve chvíli, kdy jím projdete.

To hlavní podle mě nejsou metry. Je to to, že dnes může fungovat jako jeden velký rodinný dům a za pár let ho můžete potřebovat úplně jinak. A ten prostor na to máte.

Přijďte se podívat. Jsem zvědavá, co v něm uvidíte právě vy.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.