

**Prodej rodinného domu, 353 m<sup>2</sup>, pozemek 1 320 m<sup>2</sup> - Kostelec u Křížků, Praha-východ****15 500 000 Kč**  
za nemovitost

25168, Kostelec u Křížků

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	353 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	353 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1320 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	MHD; autobus	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte výjimečné bydlení v obklopení nádherné přírody, a přesto na dosah ruky od Prahy? Nabízíme Vám exkluzivní příležitost ke koupi nadstandardního rodinného domu v malebné obci Kostelec u Křížků.

Tato jedinečná nemovitost o celkové podlahové ploše 353 m<sup>2</sup> stojí na slunném, rovinném pozemku o velikosti 1 320 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v klidné části na samém okraji obce a bezprostředně sousedí s loukou a navazujícím lesem, což Vám zajistí absolutní soukromí a neopakovatelný výhled do okolní krajiny.

Nemovitost vyniká svou obrovskou variabilitou. Představuje ideální spojení komfortního bydlení a podnikání, případně ji lze s minimálními investicemi snadno upravit na velkorysé dvougenerační bydlení.

**Dispozice domu**

1. nadzemní podlaží (přízemí) – V současné době je toto podlaží využíváno jako soukromé fitness. Díky samostatnému vstupu a dispozici je však celý prostor ideální pro vytvoření druhé bytové jednotky nebo pro podnikatelské záměry (ordinace, kanceláře, ateliér) se zachováním maximálního soukromí.

- \* Dominanta podlaží: Prostorný sál, který lze snadno přebudovat na plnohodnotné obytné místnosti.
- \* Zázemí: Vstupní hala, šatna, recepce, technická místnost, koupelna a 2 samostatné toalety.
- \* Garáž: Komfortní parkování pro dvě auta (48,6 m<sup>2</sup>).

2. nadzemní podlaží – V patře se nachází velkoryse řešený byt 3+1 o užitné ploše 173 m<sup>2</sup>, který splní požadavky i náročné rodiny.

- \* Velký a světlý obývací pokoj
- \* Prostorná ložnice a dětský pokoj
- \* Plně vybavená kuchyně
- \* Moderní koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou

**Technické parametry a sítě**

- \* Zateplení: Celý dům je důkladně zateplen, což výrazně přispívá k energetické úspoře.
- \* Vytápění: Teplo domova zajišťuje plynový kotel. V 1. patře je instalováno velmi příjemné podlahové vytápění, přízemí je osazeno radiátory.
- \* Inženýrské sítě: Dům je napojen na obecní vodovod a veřejnou kanalizaci.
- \* Parkování: Kromě dvojgaráže je na pozemku k dispozici dalších 6 parkovacích stání. Bez problémů tak zaparkujete jak Vy, tak Vaše návštěvy.

#### Lokalita a občanská vybavenost

Kostelec u Křížků je malebná obec v okrese Praha-východ (cca 750 obyvatel), která nabízí dokonalou kombinaci klidného venkovského žití v těsném sepětí s přírodou a vynikající dostupnosti do hlavního města.

Obec patří do vyhledávaného mikroregionu Ladův kraj a nachází se v chráněném Přírodním parku Hornopožárecký les. Okolí je protkáno cyklostezkami i turistickými trasami (včetně slavné Ringhofferovy stezky) – ideální pro cykloturistiku a relaxaci.

K dispozici je obecní úřad, mateřská i základní škola, obchod s potravinami a restaurace. Pro milovníky aktivního života je v obci fotbalové hřiště a golfové odpaliště.

Obec se nachází přibližně 24 km jihovýchodně od centra Prahy, 16 km od Říčán a 7,5 km od Jílového u Prahy. Spojení s hlavním městem zajišťuje Pražská integrovaná doprava (PID). Pravidelná autobusová linka Vás doveze přímo na stanici metra C Budějovická. Autobusová zastávka je vzdálena pouhých 5 minut chůze od domu.

Pokud Vás tato výjimečná nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat pro sjednání osobní prohlídky.

Majitel si vyhrazuje právo výběru kupujícího na základě vlastních kritérií.



Vyřizuje

**Robert Macho**

**Tel.:** 775 572 535

**GSM:** +420 775 572 535

**E-mail:** [reality@robertmacho.cz](mailto:reality@robertmacho.cz)