

## Vila v centru Brandýsa, 242 m<sup>2</sup>

Komenského nám., Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

**14 460 000 Kč**

za nemovitost

Exkluzivní nabídka včetně  
právního servisu a služeb.

|                        |                                         |                               |                               |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Plocha parcely:</b> | 114 m <sup>2</sup>                      | <b>Umístění objektu:</b>      | centrum obce                  |
| <b>Doprava:</b>        | vlak; dálnice; silnice;<br>MHD; autobus | <b>Komunikace:</b>            | asfaltová                     |
| <b>Voda:</b>           | Vodovod                                 | <b>Plyn:</b>                  | Plynovod                      |
| <b>Odpad:</b>          | Kanalizace                              | <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně<br>nehospodárná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Reprezentativní vila o ploše 242,1 m<sup>2</sup> se nachází na jedné z nejprestižnějších adres v Brandýse nad Labem, na Komenského náměstí. Nemovitost má mimořádný investiční potenciál, je vhodná jak pro vícegnerační bydlení, tak pro sídlo firmy, lékařskou praxi, obchod či stylové ubytování.

Hlavní přednosti:

- **Lokalita:** Vila se nachází v centru Brandýsa nad Labem, na frekventovaném Komenského náměstí s výbornou dostupností všech služeb – od obchodů a škol po úřady.
- **Možnosti bydlení a podnikání:** Ve vile se aktuálně nachází 2 bytové jednotky. Bydlení lze dále rozšířit v půdních prostorech, případně lze byty modifikovat jako kanceláře, obchod, ordinaci apod.
- **Soukromí a klid:** Vila díky své vnitřní dispozici a zděným oplocením dvoru nabízí naprosté soukromí a klid, a to přes rušnou lokalitu centra města.

Vila:

Vstup do vily je umožněn přímo z Komenského náměstí hlavním vchodem skrz vlastní předzahrádku, kterým se dostanete do vstupní haly. Další možností je zadní vchod přes dvůr, který navazuje na centrální schodiště.

V přízemí je byt 2+kk o ploše 47,5 m<sup>2</sup>, který je vhodný pro modifikaci na komerční využití. V 2.NP se nachází byt 2+1 o rozloze 73,2 m<sup>2</sup>, který lze upravit na 3+kk. V podkroví se je samostatná ložnice o ploše 17,9 m<sup>2</sup>, a dále půda o ploše 50,4 m<sup>2</sup>, která nabízí možnost rozšíření o další byty, případně ateliér, kancelář.

Dům byl postaven v období první republiky a zachoval si původní architektonické prvky, například dřevěná špaletová okna, vnitřní obklady a podlahy. Přitom je technický stav velmi dobrý.

Dispozice a technické parametry:

- **Dispozice:** Bytová jednotka 2+kk v 1. NP, bytová jednotka 2+1 ve 2. NP, ložnice a půda v podkroví, částečně podsklepeno.
- **Užitná plocha vily:** Celkem 242,1 m<sup>2</sup> (všechny NP včetně chodeb a schodiště, bez sklepů) + částečné podsklepení + garáž (44 m<sup>2</sup>).
- **Plocha pozemku:** celkem 369 m<sup>2</sup>, zahrnující dvůr s možností venkovního posezení, garáž a parkovací prostor pro několik aut.
- **Technické zařízení:** Plynový kotel a kotel na tuhá paliva v suterénu. V přízemí jsou k dispozici krbová kamna jako sekundární zdroj. Elektrické a vodovodní rozvody jsou původní.

- Konstrukce: Vila je zděná s dřevěným vaznicovým krovem a novými střešními taškami, stropy jsou dřevěné trámové. Budova je částečně podsklepená, okna jsou dřevěná špaletová.
- Inženýrské sítě: Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Umístění v centru:

Díky svému umístění v centru nabízí tato vila mimořádné příležitosti nejen pro bydlení, ale i podnikání. Svým potenciálním klientům tak budete na dosah, dále díky možnosti umístění reklamy na fasádu, případně oplocení, budete viditelní a parkoviště sousedící s vilou zajistí klientům komfortní příjezd.

Závěr:

Akviziční příležitost. Nemovitost rádi představíme formou osobní prezentace na prohlídce. Poté Vám bude ponechán prostor pro předložení nákupní nabídky s cenou.



Vyřizuje

**Jaroslav Dvořák**

**Tel.:** 222 191 942

**GSM:** +420733618711

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