

## Víceúčelový dům, 620 m<sup>2</sup>, pozemek 702 m<sup>2</sup> - Mlékojedy, Neratovice

Hlavní, 27711, Mlékojedy, Neratovice

**7 900 000 Kč**  
za nemovitost

Cena je uvedena včetně provize a právního servisu., včetně provize, včetně právního servisu

<b>Plocha kanceláří:</b>	620 m <sup>2</sup>	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Druh prostor:</b>	Obchodní
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - elektrické; Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

### **POPIS NEMOVITOSTI:** Prostorný dům s historií a velkým investičním potenciálem - Mlékojedy u Neratovic

Nabízíme Vám ke koupi prostorný dům se zajímavou historií (dříve hospoda s ubytováním) a mimořádně variabilním využitím. Dům se nachází v ploše SV - smíšené obytné venkovské, kde je hlavním využitím bydlení v rodinném domě, ale územní plán zároveň umožňuje také občanské vybavení, nerušící služby, lehkou řemeslnou výrobu, obchod a stravování.

#### Hlavní přednosti

- Užitná plocha cca 620 m<sup>2</sup>, pozemek 702 m<sup>2</sup> - plocha pozemku odpovídá požadavkům územního plánu pro rodinný dům s 1-2 byty
- 2 zrekonstruované byty v přízemí (2+kk + garsonka), samostatné vstupy, aktuálně pronajato
- 2 Velké sály po bývalé hospodě - vhodné pro gastro, showroom, studio, sport/volnočasové aktivity či komunitní využití
- 1. patro: větší byt + 4 pokoje (historicky ubytování) + 2x WC, část též pronajata
- Garáž, technické místnosti, plynový kotel, bojler
- Vydlážděný dvůr - možnost parkování, předzahrádka nebo venkovního posezení
- Funkční plocha SV - možnost menší provozovny služeb, obchodu, stravování nebo nerušící řemeslné dílny

#### Dispozice Přízemí:

- nově zrekonstruované jednotky 2+kk a garsonka (samostatné vstupy)
- velká místnost s kuchyňskou linkou a koupelnou (zázemí pro horní byt/jednotky)
- dva víceúčelové sály po hospodě
- garáž
- technické zázemí (bojler, plynový kotel)

#### Dispozice 1. patro:

- byt (2 místnosti)
- 4 menší pokoje se samostatnými vstupy
- 2x WC

#### Exteriér:

- vydlážděný dvůr

Možnosti využití (v souladu s územním plánem):

- Gastro + ubytování - menší restaurace / bistro s ubytováním (penzion, ubytovna)
- Showroom / prodejna + zázemí firmy, kanceláře, ateliéry, studio služeb
- Kombinace bydlení a podnikání - část domu pro vlastní bydlení, část pro služby / pronájem

Možnost rozšíření a zvýšení výnosu

Dům je vhodný k rekonstrukci s možností vybudovat plnohodnotné 2. nadzemní podlaží a případně i obytné podkroví, bez zvětšení zastavěné plochy, s výškou v úrovni stávající vyšší části budovy.

Velké sály a garáž lze dispozičně upravit na další obytné místnosti či samostatné jednotky. Výsledkem může být dům:

- se dvěma plnohodnotnými bytovými jednotkami,
- doplněný o ateliér (nebytový prostor),
- a větší počet samostatných pokojů vhodných k dlouhodobému pronájmu.

Tato varianta nabízí významný potenciál zvýšení výnosu celé nemovitosti.

Mlékojedy jsou klidná obec:

- V docházkové vzdálenosti samoobsluha, v obci mateřská škola.
- Nedaleko oblíbená pískovna Beach Park Mlékojedy se sportovními a kulturními akcemi.
- V Tišicích (cca 2 km) je větší samoobsluha, autobus a vlak směr Praha / Mladá Boleslav / Liberec.
- Kompletní občanská vybavenost v Neratovicích, Mladé Boleslavi a Mělníku.

Pro investory a podnikání

Objekt je připraven k okamžitému částečnému využití a zároveň nabízí jasný prostor pro komerční koncept v centru obce.

Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost.

Kontaktujte nás a domluvte si prohlídku. Rádi Vám představíme všechny možnosti, které tento dům nabízí.



Vyřizuje

**Boris Nikolov**

**Tel.:** 777 301 802

**GSM:** +420 608 145 249

**E-mail:** [boris.nikolov@aktivreality.cz](mailto:boris.nikolov@aktivreality.cz)