

## Rodinný dům a stavební pozemky 2 352 m<sup>2</sup> v centru Jesenice

Na Spojce, Jesenice

### 34 950 000 Kč

za nemovitost

Včetně provize a právních služeb

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	určený k demolici	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	492 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	140 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	2352 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1860 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně neehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji výjimečný investiční celek v atraktivní lokalitě Jesenice u Prahy, na adrese Na Spojce 29. Předmětem prodeje jsou dva stavební pozemky o celkové výměře 2 352 m<sup>2</sup>, které jsou prodávány jako jeden funkční celek. Součástí nabídky je stávající rodinný dům, který je určen k demolici a jehož hlavní význam spočívá v napojení na inženýrské sítě a v umístění v rámci územního plánu.

První pozemek o výměře 492 m<sup>2</sup> (parc. č. st. 27) je zastavěn rodinným domem č.p. 29 a nachází se v centrální části obce. Druhý pozemek o výměře 1 860 m<sup>2</sup> (parc. č. 14/1) je veden jako zahrada. Oba pozemky jsou dle platného územního plánu vedeny jako stavební a dohromady tvoří velmi zajímavou rozvojovou plochu s širokým spektrem využití.

Pozemek se stávajícím domem spadá do funkční plochy smíšené centrální (SC), která umožňuje výstavbu polyfunkčního objektu, bytového domu nebo kombinaci bydlení s občanskou vybaveností, službami či administrativou. Maximální zastavěnost činí 50 % plochy pozemku, minimální podíl zeleně je 30 % a maximální výška stavby je stanovena na 12 metrů. Tato část pozemku má přímý kontakt s ulicí Na Spojce a je ideální pro komerčně-rezidenční projekt.

Navazující pozemek parc. č. 14/1 o výměře 1 860 m<sup>2</sup> se nachází v ploše obecně obytné (BO). Je určen primárně pro výstavbu rodinných domů a nabízí možnost rozdělení na dvě samostatné stavební parcely, případně realizaci dvojdomu. Koeficient zastavění je zde maximálně 40 %, minimální podíl zeleně činí 50 % a maximální výška zástavby je 10,5 metru. Pro budoucí obsluhu rodinných domů je nutné vybudování nové přístupové komunikace.

Stávající rodinný dům je napojen na elektřinu, plyn a vodovod. Veřejná kanalizace je v místě dostupná. Přístup k pozemkům je zajištěn z veřejné komunikace, která je ve vlastnictví města Jesenice. Napojení na inženýrské sítě výrazně zjednodušuje přípravu budoucí výstavby a snižuje vstupní investiční náklady.

Lokalita Jesenice patří mezi dlouhodobě vyhledávané oblasti v bezprostřední blízkosti Prahy. Nabízí kompletní občanskou vybavenost, rychlé napojení na Pražský okruh i dálnici D0 a vysokou poptávku po bydlení i službách. Kombinace centrální smíšené zóny a obytné zástavby činí z této nabídky mimořádně zajímavou příležitost pro investora, developera nebo stavebníka s dlouhodobým záměrem.

Tento celek umožňuje realizaci projektu s vysokým potenciálem zhodnocení, a to jak formou polyfunkční výstavby, tak rezidenčního bydlení. Jedná se o strategickou nabídku, která se v této lokalitě objevuje jen výjimečně

Těším se na setkání a společnou prohlídku.

---



Vyřizuje

**Martin Slavev**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420777199100

**E-mail:** [martin.slavev@re-max.cz](mailto:martin.slavev@re-max.cz)