

## Secesní vila v téměř původním stavu v Senohrabech s velkým pozemkem a vlastním lesem

**19 990 000 Kč**  
za nemovitost

Ve vilách, 25166, Senohraby

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	189 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	324 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	4380 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; autobus
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** V Senohrabech, jen pár minut od Prahy, stojí vila, která není jen nemovitostí. Je to příběh. Charakter. Odkaz.

Secesní stavba z přelomu 19. a 20. století, jejíž první prodej proběhl již v roce 1905, si dodnes zachovala svou autenticitu i noblesu. Atmosféru, kterou dnes už vytvořit neumíme. Historický nábytek na míru podtrhuje její jedinečný rukopis a většina zde zůstává pro další kapitolu možná právě tu vaši.

Toto místo nebylo jen domovem. Bylo součástí intelektuálního a kulturního života. Ve vile žil a tvořil Antonín Matějček, zakladatel Ústavu dějin českého umění a významná osobnost české kultury první poloviny 20. století. Genius loci je zde cítit v každém detailu.

Dispozice nabízí dvě plnohodnotná podlaží, obytné podkroví a sklep. Zvýšené přízemí má 135 m, snížené přízemí 112 m, podkroví 77 m. Celková užitná plocha činí 324 m.

Prostor pro rodinné bydlení. Pro reprezentaci. Pro nové vize.

Pak je tu pozemek. Celkem 4 380 m soukromí. Téměř 2 000 m tvoří vlastní les. Ráno káva na zahradě na hraně lesa. Večer absolutní klid, který v Praze nenajdete. A v nejbližším okolí této vilové čtvrti už nikdy nic nikdo postavit nemůže. Můžete ale na pozemku postavit garáž nebo drobnou stavbu, což je přízemní stavba s doplňkovou funkcí, která má zastavěnou plochu do 40 m a výšku do 5 m. Patří sem zahradní domky, kůlny, skleníky či bazény. Tyto stavby nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

Vedle jedinečné atmosféry nabízí vila také mimořádný investiční potenciál. Díky dvěma vstupům lze dům rozdělit na dvě až tři samostatné jednotky (koupelna, WC a kuchyň jsou aktuálně pouze ve zvýšeném přízemí; úpravy dispozic jsou tedy nutné). Výhodou je, že vila není vedena mezi historicky a architektonicky významnými stavbami obce.

Vila je připojena na elektřinu a plyn, ten slouží k vytápění i ohřevu vody. Vodu čerpá z vlastní studny, ale u hranice

pozemku je připravena přípojka na vodovodní řád. Kanalizace je zatím řešena jímkou, ale je možné se připojit na splaškovou kanalizaci vedoucí podél vily. Kapacita vody a kanalizace je dostatečná; stačí se připojit a zaplatit poplatek. Dali jsme i vypracovat pasport budovy a technickou zprávu. Nový majitel tedy bude dobře seznámen se stavem vily, než ji koupí.

Je to místo pro někoho, kdo nehledá jen bydlení. Hledá hodnotu. Charakter. Dlouhodobou příležitost. Možná právě pro vás.

Senohraby dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější lokality jihovýchodně od Prahy. Spojují výjimečné přírodní prostředí Posázaví s výbornou dopravní dostupností. Do centra Prahy se dostanete autem přibližně za 2530 minut, vlakové nádraží je od vily pouze 400 metrů. Nájezd na dálnici D1 je vzdálen jen několik minut.

V obci a bezprostředním okolí najdete mateřskou a základní školu, restaurace a kavárny, potraviny a základní služby, sportovní vyžití včetně cyklostezek, turistiky a golfových hřišť.



Vyřizuje

**Ing. Zdeněk Hašek**

**Tel.:** +420 601381719

**GSM:** +420 601381719

**E-mail:** [zdenek.hasek@qara.cz](mailto:zdenek.hasek@qara.cz)