

## Výjimečná usedlost v Sadské - investice, business a možnost domu až se 3 bytovými jednotkami

Pražská, 28912, Sadská

**6 777 000 Kč**

za nemovitost

včetně právního servisu a provize RK

<b>Celková plocha:</b>	220 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží:</b>	1
<b>Počet míst k parkování:</b>	3	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Účel budovy:</b>	Jiný
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Topení:</b>	Lokální - elektrické	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji původní hospodářskou usedlost v Sadské, v ulici Pražská. Nemovitost nabízí široké možnosti využití - od vlastního bydlení až po podnikatelský či investiční záměr.

Usedlost tvoří obytný dům cca 80 m<sup>2</sup>, terasa 29 m<sup>2</sup>, zachovalá půda 120 m<sup>2</sup>, prostorný dvůr se zahradou, stodola 83 m<sup>2</sup>, navazující hospodářské prostory 43 m<sup>2</sup> a velký pozemek za stodolou 800 m<sup>2</sup>. Díky členitosti a velikosti je vhodná pro kombinaci bydlení a práce, menší provozovnu, ateliér, sklad, služby nebo budoucí investiční projekt.

Hlavní benefity:

- původní usedlost s atmosférou a historií
- soukromý uzavřený areál
- obytný dům, dvůr, stodola a hospodářské prostory
- velký pozemek za stodolou o výměře cca 800 m<sup>2</sup>
- možnost vícegeneračního nebo nájemního bydlení
- potenciál výstavby dalšího rodinného domu až se 3 bytovými jednotkami
- vhodné pro podnikání, ateliér, dílnu, wellness, sklad nebo služby
- dobrá dostupnost Prahy a kompletní vybavenost v místě

Dům pochází přibližně z roku 1920. V letech 2013-2014 prošel základní rekonstrukcí: nové elektrické rozvody, napojení na veřejnou kanalizaci a městský vodovod, plastová okna, nové podlahy včetně izolací, venkovní fasáda a vnitřní omítky. Krovky jsou původní a v dobrém stavu, stejně tak střecha domu.

Technické informace:

- elektrina rozvedena po celém domě
- ve stodole základní elektrická přípojka
- kanalizace v hlavním domě
- plyn není zaveden, možnost připojení je z druhé strany vozovky
- vytápění akumulacími kamny, v kuchyni olejovým radiátorem
- ohřev vody průtokovými ohřívači v kuchyni a koupelně

Součástí nemovitosti je vlastní studna o hloubce cca 8 m s dostatkem vody. Na podzim 2025 byla odborně vyčištěna,

má nový poklop a novou pumpu.

Na obytnou část navazuje dvůr s jižně orientovanou terasou o výměře cca 29 m<sup>2</sup>, vzrostlým ořešákem a atmosférou soukromého patia. Tento prostor může sloužit jako klidové zázemí pro bydlení, podnikání nebo klientskou část.

Podkroví domu nabízí potenciál pro budoucí vestavbu a rozšíření obytné plochy. Stodola a původní chlév / konírna nabízejí další využití - ateliér, dílnu, wellness, sklad, vinotéku, hernu, tělocvičnu, parkování nebo zázemí pro menší provoz.

Zásadní hodnotou je zahrada za stodolou, tvořená dvěma spojenými parcelami o výměře cca 800 m<sup>2</sup>. Při splnění zákonných a územně plánovacích podmínek je zde možná výstavba rodinného domu až se 3 bytovými jednotkami. To z nemovitosti dělá zajímavou příležitost pro rozvoj, nájemní bydlení nebo kombinaci bydlení a podnikání.

Sadská nabízí kompletní občanskou vybavenost včetně ZŠ, MŠ, obchodů, restaurací a služeb. V blízkosti je pískovcové jezero cca 2,5 km a řeka Labe. Lokalita není v záplavové oblasti.

Dostupnost: autem po D11 do Prahy cca 20 minut, autobusem cca 40 minut, vlakem linkou S12 cca 40 minut.

Financování: hypoteční servis zdarma včetně bankovního odhadu, zajištění výhodných podmínek, možné také družstevní bydlení bez doložení příjmů.

Těším se s vámi na prohlídku této nemovitosti s investičním potenciálem.



Vyřizuje

**Martina Boušková**

**Tel.:** 774 110 007

**GSM:** 774 110 007

**E-mail:** [info@bidli.cz](mailto:info@bidli.cz)