

**Rodinný dům / investiční objekt v centru  
Kostelce nad Černými lesy****7 990 000 Kč**  
za nemovitost

náměstí Smiřických, Kostelec nad Černými lesy

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	210 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	475 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	331 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	dlážděná
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji víceúčelový rodinný dům s výrazným investičním potenciálem přímo na prestižní adrese náměstí Smiřických v centru Kostelce nad Černými lesy.

Nemovitost představuje zajímavou kombinaci komerčního využití, bydlení a budoucího rozvojového potenciálu. Díky poloze v samotném centru města je vhodná jak pro investora, tak pro vícegenerační bydlení či kombinaci podnikání a vlastního bydlení.

**Základní informace:**

- zastavěná plocha: 158 m<sup>2</sup>
- pozemek: 489 m<sup>2</sup>
- dispozice: 2 nadzemní podlaží + půda
- lokalita: historické centrum města

**Dispozice domu:**

- 1. nadzemní podlaží

Komerční prostor s dlouhodobě fungujícím nájemcem (pekárna), který zajišťuje výnos již od počátku vlastnictví.

- 2. nadzemní podlaží

Bytová jednotka určená k rekonstrukci dle vlastních představ.

- Půda

Velký benefit nemovitosti představuje půdní prostor připravený pro budoucí vestavbu a rozšíření obytné části domu.

**Potenciál užitné plochy:**

Dům nabízí výrazně větší potenciál, než se může na první pohled zdát.

Současná orientační užitná plocha činí přibližně:

- cca 190-210 m<sup>2</sup>

Po realizaci půdní vestavby může celková užitná plocha přibližně dosáhnout:  
cca 270–310 m<sup>2</sup>

Díky tomu je nemovitost vhodná například pro:

- vícegenerační bydlení,
- kombinaci bydlení a podnikání,
- investiční rozdělení na více jednotek,
- případně reprezentativní městské bydlení.

Technický stav:

- částečná rekonstrukce proběhla v roce 2011
- nová plastová okna – dvojskla (2023)
- nové rozvody elektřiny (2022)
- původní rozvody vody
- objekt je celkově v udržovaném stavu, vhodný k modernizaci dle současných standardů.

Investiční potenciál:

Nemovitost nabízí velmi zajímavou kombinaci:

- okamžitého výnosu z pronajatého komerčního prostoru,
- možnosti rekonstrukce bytové jednotky,
- budoucího rozšíření obytné části,
- stabilní hodnoty díky poloze přímo na náměstí.

Velkou výhodou je také skutečnost, že Kostelec nad Černými lesy dlouhodobě patří mezi vyhledávané lokality v rámci okresu Praha-východ díky dobré dostupnosti směrem na Prahu, Říčany, Český Brod i Kolín.

Lokalita:

Dům se nachází v samotném centru města s kompletní občanskou vybaveností v pěší dostupnosti:

- mateřská a základní škola,
- obchody a služby,
- restaurace a kavárny,
- lékař a lékárna,
- úřady a další občanská vybavenost.

Lokalita kombinuje historickou atmosféru města s praktickou dostupností do Prahy a okolních pracovních center.

Shrnutí:

Jedná se o atraktivní investiční nemovitost s kombinací:

- komerčního výnosu
- bydlení
- rozvojového potenciálu
- prestižní adresy v centru města

Nemovitost nabízí široké možnosti budoucího využití a představuje zajímavou příležitost jak pro investory, tak pro klienty hledající reprezentativní dům s charakterem.

Doporučujeme osobní prohlídku. S financováním Vám rádi pomůžeme.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

**Ing. Vojtěch Podlipný**

**Tel.:** 603 455 857

**GSM:** +420777709227

**E-mail:** [vojtech.podlipny@re-max.cz](mailto:vojtech.podlipny@re-max.cz)