

## Prodej rodinného domu cca 234m<sup>2</sup> na pozemku cca 854m<sup>2</sup>

**16 990 000 Kč**  
za nemovitost

Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	158 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	235 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	854 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	696 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Komunikace:</b>	betonová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně neehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji výjimečný třípodlažní vícegenerační rodinný dům o celkové podlahové ploše cca 234 m<sup>2</sup> na pozemku cca 854 m<sup>2</sup>, který díky třem obytným podlažím, garáži a velké zahradě splní očekávání i náročnějších zájemců. Dům se nachází v oblíbené části Brandýsa nad Labem, přímo u malebného Královického rybníka a řeky Labe.

Dům nabízí dvě samostatné bytové jednotky vhodné pro vícegenerační soužití nebo pro investiční pronájem. Bytová jednotka 3+1 (90 m<sup>2</sup>) v přízemí prošla částečnou rekonstrukcí a je ihned k nastěhování — disponuje lodžii 5,2m<sup>2</sup>. Bytová jednotka 4+1 (98 m<sup>2</sup>) v 1. nadzemním podlaží, rovněž s lodžii 5,2m<sup>2</sup>, je připravena k rekonstrukci dle vlastních představ nového majitele — tedy jedinečná příležitost vytvořit si druhý byt přesně podle svých představ. Všechna tři podlaží domu jsou v katastru nemovitostí vedena jako obytná podlaží — podzemní podlaží (91 m<sup>2</sup>) tak poskytuje plnohodnotné zázemí, ať už jako technické nebo skladové zázemí domu, ale nabízí i prostor pro další využití.

K nemovitosti náleží samostatná garáž, zahrada 699 m<sup>2</sup>, přičemž dům je přímo napojen na veřejnou komunikaci.

Dům stojí na zděné konstrukci (kámen, cihla, tvárnice) z roku 1980. Je napojen na veškeré inženýrské sítě: vodovod, kanalizaci, plyn i elektřinu. Vytápění zajišťuje centrální domovní kotel. Okna jsou z přibližně 80 % vyměněna za plastová. Obě bytové jednotky disponují prostornou lodžii.

Z domu se otevírá přímý výhled na krásný Královický rybník. Jen pár kroků od nemovitosti teče řeka Labe, podél níž vede oblíbená asfaltová Polabská cyklostezka — rovinatá trasa ideální pro rodiny s dětmi, pěší i in-line bruslaře. Směrem na Kostelec nad Labem vede cyklostezka přibližně 8 km podél řeky a dále pokračuje přes Neratovice až do Mělníka, kde navazuje na mezinárodní Labskou stezku. Opačným směrem vede trasa přes Lázně Toušeň do Čelákovic a dále podél Labe přes Lysou nad Labem, Nymburk a Poděbrady až ke Kolínu — celkem stovky kilometrů krásné

polabské krajiny.

Brandýs nad Labem je vyhledávanou lokalitou díky spojení historického rázu s moderní občanskou vybaveností. Najdete zde školy, školky, obchody, zdravotnická zařízení i sportoviště. Centrum města je vzdáleno cca 1,5 km, dálniční nájezd D10 cca 2 km a Praha Černý Most je dostupná za cca 20 minut autem. Tato nemovitost představuje jedinečnou příležitost pro rodiny hledající vícegenerační bydlení s dostatkem prostoru, zázemí a přírody, ale také pro investory uvažující o výnosovém pronájmu.

Ihned k nastěhování — jednotka 3+1.

V případě zájmu o bližší informace nás neváhejte kontaktovat.

Uvedené výměry jsou orientační. V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo výběru kupujícího. Inzerát má informativní charakter a nepředstavuje závaznou nabídku.



Vyřizuje

**Bohuslav Mareček**

**GSM:** +420776059025

**E-mail:** [bohuslav.marecek@edoreality.cz](mailto:bohuslav.marecek@edoreality.cz)