

## Exkluzivně nabízíme Dvougenerační dům s restaurací u náměstí v Roztokách u Prahy

Jungmannova, 25263, Roztoky

**30 500 000 Kč**  
za nemovitost

kompletní cena včetně  
provize a právních služeb  
RK

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	284 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	440 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	10 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody	<b>Topení:</b>	Jiné
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Výjimečná nemovitost spojující komfortní rodinné bydlení a zavedené podnikání v jedné z nejvyhledávanějších lokalit v okolí Prahy.

V samotném srdci Roztok u Prahy, jen pár kroků od náměstí, se nachází jedinečný dům o obytné ploše přibližně 209 m<sup>2</sup>, na který navazuje zavedená italská restaurace o celkové výměře 75 m<sup>2</sup>. Nemovitost představuje ideální příležitost pro vícegenerační bydlení, spojení domova s podnikáním nebo jako atraktivní investici. Plocha pozemku je 440m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 160m<sup>2</sup>.

Dispozice domu je promyšleně řešena tak, aby poskytovala dostatek soukromí i komfortu. V přízemí se nachází vstupní hala a prostorný byt 3+1 s koupelnou vybavenou vanou. Po schodišti se vstupuje do druhého podlaží, kde je situován světlý byt 3+kk s přímým vstupem na terasu o velikosti 19 m<sup>2</sup>. Součástí domu je také útluné podkroví využívané jako pokoj pro hosty.

Na obytnou část plynule navazuje zavedená italská restaurace se samostatným vstupem z ulice. Hlavní prostor restaurace nabízí přibližně 45 m<sup>2</sup>, doplněných o skladové prostory, šatnu a sociální zázemí o celkové výměře dalších 30 m<sup>2</sup>. Díky vlastnímu vstupu a parkování přímo u domu je provoz restaurace zcela oddělen od soukromé části nemovitosti, což zajišťuje maximální komfort pro bydlení i podnikání.

Nemovitost dále doplňuje pečlivě udržovaná zahrada, která poskytuje příjemné soukromí pro odpočinek, rodinná setkání i posezení s přáteli. Součástí zahrady je také skleník, který potěší každého milovníka zahradničení.

Roztoky u Prahy patří dlouhodobě mezi nejžádanější rezidenční lokality v okolí hlavního města. Nabízejí ideální kombinaci klidného bydlení, výborné občanské vybavenosti a rychlé dostupnosti centra Prahy. Vlakové spojení na Masarykovo nádraží trvá přibližně 15 minut, alternativou je autobusové spojení na stanici metra Dejvická. V docházkové vzdálenosti se nachází mateřské i základní školy, obchody, restaurace i supermarket Albert vzdálený pouhé dvě minuty chůze.

Milovníci přírody ocení bezprostřední blízkost Únětického údolí, jednoho z nejkrásnějších přírodních parků v okolí Prahy. Lokalita nabízí rozsáhlou síť turistických tras, cyklostezek i běžeckých okruhů a vytváří ideální podmínky pro aktivní životní styl i relaxaci v zeleni. Přímo v Roztokách navíc funguje celoroční přívoz přes řeku Vltavu, který pohodlně propojuje levý a pravý břeh a otevírá další možnosti výletů směrem na Klecany či Troju.

Tato nemovitost představuje mimořádnou příležitost pro ty, kteří hledají prostorné dvougenerační bydlení s možností pokračovat v zavedeném podnikání, případně využít komerční část podle vlastních představ. Díky své poloze, dispozici i charakteru nabízí jedinečné spojení kvalitního rodinného života, podnikatelského potenciálu a dlouhodobě stabilní investiční hodnoty.



Vyřizuje

**Libor Hrdina**

**Tel.: +420 776576770**

**GSM:** +420 776576770  
**E-mail:** [libor.hrdina@realmak.cz](mailto:libor.hrdina@realmak.cz)