

## Prodej Vily 380 m<sup>2</sup>, Na Výsluní, Mělník

Na Výsluní, 27601, Mělník

**25 500 000 Kč**  
za nemovitost

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	600 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	813 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte výjimečný dům, který nabízí dostatek prostoru pro velkou rodinu, vícegenerační bydlení nebo zajímavou investiční příležitost? Pak by vás mohla oslovit tato reprezentativní vila se dvěma samostatnými byty, venkovním bazénem, rozsáhlým suterénem a vlastním parkovištěm v jedné z nejklidnějších částí Mělníka.

Dům stojí na vyvýšeném místě v ulici Na Výsluní, kde je ze dvou stran obklopen nezastavěnými pozemky. Díky otevřeným výhledům do okolní krajiny působí celé místo až středomořskou atmosférou připomínající italský venkov. Přesto jste jen několik minut od historického centra Mělníka.

Původní rodinný dům byl postaven v 90. letech a po roce 2020 prošel rozsáhlou modernizací, při níž vzniklo nové horní podlaží. Výsledkem je elegantní vila se dvěma plnohodnotnými bytovými jednotkami.

Každé obytné podlaží nabízí velkorysou plochu přibližně 190 m<sup>2</sup>, kterou doplňuje téměř 221 m<sup>2</sup> prostorného suterénu s garáží, technickým zázemím a množstvím skladových prostor.

**Přízemní byt**

Dominantou přízemí je velký obývací pokoj s přímým vstupem na terasu a k bazénu. Díky projektoru a domácímu kinu se během několika okamžiků promění v dokonalé místo pro filmové večery s rodinou nebo přáteli.

Na obývací pokoj navazuje prostorná kuchyně propojená s jídelní částí v centrální hale se schodištěm do horního podlaží. Dále zde naleznete tři komfortní ložnice, koupelnu, samostatné WC s prádelnou, šatnu a praktickou spíž.

**Horní byt**

Horní byt nabízí stejně velkorysé prostory. K dispozici je světlý obývací pokoj s jídelní částí, tři samostatné ložnice, koupelna, samostatné WC s prádelnou, sklad, šatna i spíž.

Skutečnou dominantou tohoto podlaží je prostorná terasa s nádherným panoramatickým výhledem na mělnický zámek a okolní krajinu, která poskytuje naprosté soukromí a příjemné místo pro odpočinek.

Suterén s dalším potenciálem

V suterénu se nachází garáž, samostatné WC, technické zázemí a několik skladovacích místností.

Garáž je nyní rozdělena sádkartonovou příčkou a slouží jako domácí posilovna. Díky oknům, které lze zvětšit a samostatnému vstupu z parkoviště nabízí prostor zajímavý potenciál pro vybudování třetí bytové jednotky, kanceláře nebo ordinace.

Kvalita bez kompromisů

Při výstavbě i následné modernizaci byl kladen důraz na kvalitní materiály a dlouhou životnost.

Samozřejmostí jsou například:

střešní krytina Lindab

plastová okna s izolačními trojskly

klimatizace v obou bytech

zateplená fasáda

kombinace podlahového a ústředního vytápění napojeného na dálkový horkovod

zděný zateplený bazén o rozměrech 6 × 3 m

automatický závlahový systém

retenční nádrž pro zachytávání dešťové vody a odvodnění pozemku

Dům je ve výborném technickém stavu a výjma natření venkovní fasády nevyžaduje žádné zásadní investice. Noví majitelé se mohou ihned nastěhovat. Průkaz energetické náročnosti budovy má energetickou třídu C - úsporná.

Lokalita

Mělník nabízí kompletní občanskou vybavenost - školy, školky, obchody, restaurace, sportovní vyžití i kulturní život.

Historické centrum města je vzdálené přibližně 9 minut jízdy autem a do centra Prahy se pohodlně dostanete za 40 minut.

Závěr

Tato vila představuje jedinečnou příležitost pro náročné klienty, kteří hledají nadstandardní bydlení bez kompromisů. Díky dvěma samostatným bytům nabízí ideální řešení pro vícegenerační rodinu, spojení bydlení s podnikáním nebo investici s možností budoucího rozšíření.

Pokud vás tato výjimečná nemovitost zaujala, budu se těšit na osobní setkání při prohlídce. Kompletní realitní i právní servis je zahrnut v kupní ceně a v případě potřeby vám rád pomohu také se zajištěním výhodného hypotečního financování.



Vyřizuje

**MgA Petr Bařinka**

**Tel.:** 774 654 655

**GSM:** 774 654 655

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