**Prodej – Domy a vily** Číslo zakázky: **REALITYMIX-453104**

# Výjimečný rodinný dům s rozlehlou zahradou, bazénem a wellness v Káraném

Pobřežní, Káraný



**34 990 000 Kč**
za nemovitost



Vyřizuje
**Artem Saykin**
artem.saykin@re-max.cz
**+420 771 161 813**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Poloha objektu** | samostatný | **Druh objektu** | cihlová |
| **Stav objektu** | velmi dobrý | **Počet podlaží objektu** | 1 |
| **Typ domu** | přízemní | **Zastavěná plocha** | 372 m² |
| **Plocha parcely** | 1906 m² | **Užitná plocha** | 253 m² |
| **Umístění objektu** | klidná část obce | **Doprava** | vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus |
| **Elektřina** | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V | **Voda** | Voda - dálkový vodovod; Studna |
| **Telekomunikace** | Internet | **Odpad** | Kanalizace |
| **Energetická náročnost budovy** | G - Mimořádně nehospodárná | **Energetický ukazatel podle vyhlášky** | č. 264/2020 Sb. |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji nadstandardní rodinný dům v obci Káraný, který spojuje velkorysé bydlení, moderní interiér a výjimečné venkovní zázemí. Na pozemku o rozloze 1 906 m² se rozprostírá pečlivě udržovaná zahrada s bazénem, okrasným jezírkem a vzrostlou zelení, která poskytuje mimořádné soukromí.

Přízemní dům nabízí užitnou plochu 252,89 m² a celkovou uváděnou podlahovou plochu 352,95 m². Disponuje sedmi obytnými místnostmi, čtyřmi koupelnami a čtyřmi toaletami. Promyšlené uspořádání poskytuje dostatek prostoru pro početnou rodinu, práci z domova i návštěvy.

Interiér prošel v roce 2023 rekonstrukcí a zaujme nadčasovým designem a kvalitním provedením. Hlavní obytnou část tvoří prostorný obývací pokoj s jídelnou a moderní kuchyní s velkým ostrůvkem a indukční varnou deskou. Velkoformátová dlažba, dekorativní stěrky, vestavěný nábytek a nepřímé osvětlení vytvářejí elegantní celek. Nechybí samostatná pracovna ani bohaté úložné prostory.

Skutečným klenotem nemovitosti je zahrada o výměře přibližně 1 500 m². Její výjimečnost nespočívá pouze ve velikosti, ale zejména v celkovém zpracování. Vzrostlé stromy, husté živé ploty, okrasné dřeviny a intimní zákoutí vytvářejí harmonický soukromý park, jehož atmosféru nelze vybudovat ze dne na den. Zahrada přitom nepůsobí jako běžný pozemek kolem domu, ale jako pečlivě komponovaný celek s různými úrovněmi zeleně, příjemnými průhledy a zákoutími, kde lze trávit čas bez rušení okolím. Její vyzrálost a promyšlená skladba dřevin podtrhují jedinečnou atmosféru celého místa. Dominantou je venkovní bazén

o rozměrech 8 × 3 m, doplněný okrasným jezírkem a místy pro odpočinek i společenská setkání. O zeleň pečuje automatický závlahový systém Hunter.

Součástí domu je rovněž privátní wellness s prostornou saunou a prosklením s výhledem do zahrady. Ve spojení s bazénem vytváří ideální prostředí pro celoroční relaxaci.

Dům byl postaven v roce 2005, zkolaudován v roce 2006 a rekonstruován v roce 2023. Jde o zděnou stavbu se zateplenými obvodovými konstrukcemi, dřevěnými okny a sedlovou střechou s pálenou krytinou a foukanou izolací. K dispozici je také pochozí půda. Komfort zajišťuje podlahové vytápění napojené na tepelné čerpadlo se záložním elektrokotlem a ohřev vody prostřednictvím 100litrového bojleru. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodu lze čerpat z obecního vodovodu i vlastní studny. K dispozici je garáž a venkovní parkovací stání. Orientační měsíční provozní náklady činí 5 000 Kč, při využívání bazénu a sauny přibližně 7 000 Kč.

Káraný leží v malebném Polabí u soutoku Labe a Jizery. Okolní lesy, cyklostezky a pěší trasy nabízejí příležitosti k odpočinku i aktivnímu životu. Praktická je také dostupnost Čelákovic, Brandýsa nad Labem a Prahy.

Tato nemovitost nabízí více než jen prostorný domov. Díky propracované vzrostlé zahradě, soukromému wellness a bazénu vytváří výjimečné prostředí pro každodenní život. Pro více
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.