CENTURY 21
Czech Republic

REALITYMIX.CZ

Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-998551**

Prodej prostorného rodinného domu 6+2 se dvěma samostatnými bytovými jednotkami, zahradou 753 m² a u

Mlčechvosty, Vraňany



12 500 000 Kč
za nemovitost

Vyřizuje
Denisa Řezníčková
denisa.reznickova@century21.cz
+420 739 800 049

Poloha objektu	samostatný	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	dobrý	**Počet podlaží objektu**	2
Typ domu	patrový	**Zastavěná plocha**	116 m²
Plocha parcely	753 m²	**Plocha zahrady**	753 m²
Užitná plocha	200 m²	**Plocha sklepu**	40 m²
Plocha balkonu	3 m²	**Plocha terasy**	7 m²
Doprava	vlak; dálnice; silnice; MHD	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Zdroj pro celý objekt	**Plyn**	Plynovod
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	G - Mimořádně nehospodárná
Popis vybavení	.	**Počet podlaží pod zemí**	1

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v klidné lokalitě Mlčechvosty, části obce Vraňany, se dvěma samostatnými bytovými jednotkami o dispozici 3+1, podlahovou plochou přibližně 200 m² a zahradou o výměře 753 m². Nemovitost představuje ideální příležitost pro vícegenerační bydlení, početnější rodinu nebo jako investici s možností pronájmu jedné z bytových jednotek.

Dům nabízí praktické dispoziční řešení, dostatek obytného prostoru a soukromí pro obyvatele obou bytových jednotek. Velkou výhodou je samostatný venkovní vstup do druhé bytové jednotky, který umožňuje nezávislé užívání jednotlivých částí domu.

Zajímavostí nemovitosti je její původní dispoziční řešení. Dům byl v minulosti koncipován jako jeden otevřený celek s mezonetovým uspořádáním, kdy byla jednotlivá podlaží vzájemně propojena. Současné rozdělení na dvě samostatné bytové jednotky tak nabízí praktické využití pro dvě domácnosti, přičemž původní uspořádání může být inspirací pro budoucí úpravy dle individuálních představ nového majitele.

První bytová jednotka o dispozici 3+1 disponuje prostornou kuchyní s jídelnou o výměře 20 m², obývacím pokojem o velikosti 21 m², ložnicí o výměře 14 m² a dalším pokojem o velikosti 17 m². Součástí je koupelna o výměře 5 m², samostatná toaleta o velikosti 2 m² a předsíň s terasou o výměře 10 m². Příjemnou atmosféru obývacího pokoje dotváří krb, který vytváří útulné

prostředí pro rodinná setkání a odpočinek.

Druhá bytová jednotka o dispozici 3+1 je přístupná vlastním venkovním schodištěm. Nabízí kuchyň o výměře 19,5 m², obývací pokoj o velikosti 14,47 m², ložnici o výměře 13,91 m² a dětský pokoj o velikosti 10,28 m². Dále zde nalezneme prostornou koupelnu o výměře 7,13 m² a praktickou komoru o velikosti 5,04 m². Příjemným benefitem jsou dva balkony o výměrách 7 m² a 3 m², které poskytují další prostor pro relaxaci.

Vytápění domu zajišťuje plynový kotel a kotel na pevné palivo.. Dalším příjemným prvkem je krb v obývacím pokoji, který přispívá k útulné atmosféře domova.

Nemovitost disponuje také suterénem, ve kterém se nachází kotelna o výměře 14,5 m², spíž o velikosti 5,15 m² a prostorná komora o výměře 21 m². Tyto prostory poskytují dostatek místa pro skladování, technické zázemí i další praktické využití.

Zahrada a venkovní zázemí

K domu náleží zahrada o výměře 753 m², která nabízí dostatek prostoru pro relaxaci, zahradničení i společné chvíle s rodinou a přáteli. Na zahradě se aktuálně nachází altán, který poskytuje příjemné zázemí pro venkovní posezení, grilování nebo odpočinek během teplých dnů.

V zadní části zahrady je umístěna také udírna, která potěší milovníky domácích specialit a venkovního vaření. Nechybí ani praktický prostor pro uskladnění zahradního nářadí a vybavení potřebného k údržbě pozemku.

Na pozemku se dále nachází samostatně stojící dílna o přibližné výměře 30 m².

Zahrada tak nabízí nejen dostatek zeleně a soukromí, ale také již vytvořené zázemí pro pohodlné trávení volného času.

Lokalita a občanská vybavenost

Nemovitost se nachází v klidné části Mlčechvosty, která spadá pod obec Vraňany v okrese Mělník. Lokalita nabízí příjemné venkovské bydlení v blízkosti přírody a zároveň dobrou dostupnost občanské vybavenosti i dopravního spojení.

V nedalekých Vraňanech se nachází základní a mateřská škola, obchod s potravinami, pošta, sportovní a dětská hřiště i další služby pro každodenní potřeby. Velkým lákadlem je také oblíbená Farma Vraňany, známá svými čerstvými lokálními produkty, sezónním samosběrem ovoce a zeleniny, farmářským obchodem a aktivitami pro rodiny s dětmi.

Výhodou lokality je rovněž dobrá dopravní dostupnost. K dispozici je vlakové i autobusové spojení, které umožňuje cestování do okolních měst. Pro automobilovou dopravu je výhodou dostupnost nájezdu na dálnici D8, která zajišťuje spojení směrem na Prahu i Ústí nad Labem.

Širší nabídku obchodů, restaurací, zdravotnických zařízení a dalších služeb poskytují nedaleká města Mělník a Kralupy nad Vltavou.

Tato nemovitost představuje zajímavou kombinaci prostorného rodinného bydlení, soukromí, klidné lokality a dobré dopravní dostupnosti. Díky dvěma samostatným bytovým jednotkám a původnímu mezonetovému řešení nabízí široké možnosti využití – od vícegeneračního bydlení přes spojení vlastního bydlení s pronájmem až po případné opětovné propojení domu do jednoho prostorného obytného celku.

Pro více informací či sjednání osobní prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Ráda vám nemovitost osobně představím.