Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-658641**

Dva rodinné domy s pozemkem v Libiši u Mělníka

U Rozvodny, Libiš






13 990 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje
Edita Kostrounová
kostrounova@cheb2.dumrealit.cz
725 160 344

Poloha objektu	samostatný	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Počet podlaží objektu**	3
Typ domu	patrový	**Zastavěná plocha**	276 m²
Plocha parcely	811 m²	**Užitná plocha**	400 m²
Energetická náročnost budovy	G - Mimořádně nehospodárná	**Ukazatel energetické náročnosti budovy**	20 kWh/m²
Energetický ukazatel podle vyhlášky	č. 78/2013 Sb.	**Popis vybavení**	...

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte výjimečnou investiční příležitost nebo dokonalé vícegenerační bydlení, které v sobě spojuje klid venkova s perfektní dostupností do hlavního města Prahy? naše společnost Vám zprostředkuje koupi jedinečného komplexu dvou samostatných rodinných domů na společném pozemku v atraktivní a dynamicky se rozvíjející obci Libiš v těsném sousedství Neratovic v blízkosti Mělníka. Tento promyšlený nemovitostní celek se rozkládá na parcelách o celkové výměře 811 metrů čtverečních, přičemž jedna zahrada má 348 m² (plocha zastavěná domu z této plochy činí 107 m²), druhá zahrada má 463 m² a zastavěná plocha činí 169 m². Hlavní dominantou celého areálu je moderní dvoupodlažní rodinný dům, který byl postaven před dvaceti lety. Tato budova je kompletně podsklepená a disponuje prostornou integrovanou garáží, do které se pohodlně vejdou dvě auta stojící za sebou, a praktickou kutilskou dílnou. V domě jsou oficiálně zkolaudovány dvě samostatné, dispozičně dobře řešené bytové jednotky, z nichž každá nabízí velkorysou podlahovou plochu 86 metrů čtverečních. K hornímu bytu navíc náleží impozantní balkon o velikosti 21 metrů čtverečních, který poskytuje příjemné místo pro relaxaci a výhled do okolí. Interiéry obou bytů prošly citlivou modernizací, což dokládají fotografie vkusně zařízeného obývacího pokoje s dostatkem denního světla, plně vybavené kuchyně v nadčasovém designu a moderní koupelny se sprchovým koutem. Obrovskou výhodou tohoto domu je jeho variabilita, neboť ho lze v případě potřeby velmi snadno a bez složitých stavebních zásahů transformovat na luxusní sídlo pro jednu velkou rodinu. Nemovitost vyniká svou energetickou soběstačností a technologickým zázemím. Vytápění je řešeno kombinací nerezového kotle Verner na dřevo a pelety a nového úsporného kondenzačního plynového kotle.

Objekt je napojen na elektřinu 3x380 V a městský vodovod s kanalizací, avšak velkým benefitem je vlastní studna s kompletními rozvody. Druhý, menší domek s dispozicí 2+1 a výměrou 45 metrů čtverečních prošel v roce 2025 kompletní a velmi zdařilou rekonstrukcí. Je z poloviny podsklepen a jeho útulný interiér doplňují nová automatická peletová krbová kamna, která sekundují ústřednímu topení napojenému na hlavní dům. Právě tento menší domek představuje ideální příležitost pro okamžitý pronájem, který může novému majiteli generovat stabilní pasivní příjem a pokrýt podstatnou část nákladů na financování. Lokalita obce Libiš nabízí špičkovou občanskou vybavenost včetně mateřské a základní školy, obchodů a sportovišť, přičemž kompletní infrastrukturu okresního města Neratovice máte doslova na dosah ruky. Spojení s Prahou je zajištěno frekventovanými příměstskými autobusy a vlaky, díky čemuž jste v centru metropole autem i hromadnou dopravou za pouhých třicet minut. Ev. číslo: 658027.