Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-451948**

Rodinný dům 4+1 a 3+kk s vlastními vchody a zahradou, Dolany nad Vltavou

10 990 000 Kč
za nemovitost

Kout, Dolany nad Vltavou

Poloha objektu	řadový	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Počet podlaží objektu**	2
Typ domu	patrový	**Zastavěná plocha**	116 m²
Plocha parcely	201 m²	**Užitná plocha**	169 m²
Plocha sklepu	2 m²	**Umístění objektu**	klidná část obce
Doprava	vlak; silnice; MHD	**Komunikace**	asfaltová
Telekomunikace	Internet	**Ostatní rozvody**	Kabelová televize
Energetická náročnost budovy	G - Mimořádně nehospodárná	**Energetický ukazatel podle vyhlášky**	č. 264/2020 Sb.

POPIS NEMOVITOSTI: Dolany nad Vltavou leží na levém břehu řeky, v místě, kde končí její skalnaté údolí, a vlakem odsud jste za 27 minut v Praze. Rodinný dům o užitné ploše 169 m² tu má dva plnohodnotné byty s vlastními vchody a soukromou zahradu s výhledem do zalesněných svahů.

Byt 4+1 v přízemí a byt 3+kk v podkroví mají každý vlastní vchod, kuchyň i koupelnu a zároveň je propojuje vnitřní schodiště. Dům tak můžete obývat celý, rozdělit ho mezi dvě domácnosti nebo jeden byt pronajímat. A podle toho, jak se vaše potřeby budou měnit, můžete mezi těmito způsoby přecházet.

Nejnákladnější práce má dům za sebou. Od roku 2025 dostal novou střechu, zateplenou fasádu, nová okna, rozvody vody a odpadů, vytápění i podlahy. Že nejde jen o slib, dokládá stavební pasport ověřený stavebním úřadem v roce 2026. Energetický štítek se nyní připravuje, proto je uvedený stav G.

Do přízemí o ploše 85 m² se vstupuje přes zimní zahradu s venkovním posezením. Za ní je samostatná kuchyň s barovým stolem o velikosti 11,6 m², koupelna s WC a čtyři pokoje o velikosti 9,9 až 15,9 m², které si rozdělíte podle sebe: na ložnici, pracovnu, dětský pokoj nebo pokoj pro hosty.

Podkroví má vlastní vchod přes balkon. Jeho středem je obývací pokoj s kuchyňským koutem o ploše 25,6 m², do kterého světlo padá skrze střešní okna. Navazuje na něj ložnice 18,9 m², pokoj 13,1 m², koupelna s rohovou vanou a samostatné WC.

Nejlepší místo domu je za ním. Vyvýšená soukromá zahrada s krytým posezením se dívá do zalesněného údolí a je odvrácená od ulice i od železniční trati, která vede podél ní. Vybavení domu je v ceně, takže nezačínáte s prázdnými pokoji.

Ze zastávky linky S4 přímo v obci jezdí vlak každých 30 minut, na Praha-Bubny dojede za 27 minut a do Kralup nad Vltavou za 3 minuty. V Dolanech je mateřská škola, základní škola s 1. stupněm, obchod i restaurace, kompletní služby najdete v Kralupech. K obci patří i Debrno, jehož historický střed se statky z přelomu 18. a 19. století je vesnickou památkovou zónou.

Než přijedete na prohlídku, pošlu vám přehled provedených prací, vyúčtování energií a půdorysy s rozměry místností. Stačí napsat přes formulář pod inzerátem nebo zavolat.

Prohlídky začínají v pondělí 2. listopadu.
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Vyřizuje
Richard El Karib
richard.elkarib@re-max.cz
+420731381571

Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-451948**

