



## Prodej rodinného domu s dvojgaráží - 218 m<sup>2</sup>, pozemek 866 m<sup>2</sup> + fotovoltaika, Tišice - Kozly

Ke křížku , Tišice, Mělník

### 12 990 000 Kč

Rád bych Vám nabídl tento jedinečný rodinný dům na prodej o dispozici 5+kk, užitné ploše 218 m<sup>2</sup> a na pozemku 866 m<sup>2</sup>. Jedná se o bungalov se šikovně zařízeným obytným podkrovím, přičemž obývací pokoj působí jako krásný loft. K domu patří také dvojgaráž (54 m<sup>2</sup>), před kterou se nachází nový přístřešek pro další 4 auta. Přístřešek je pokrytý fotovoltaickými panely, které sbírají sluneční energii do baterek v garáži, a ta se následně využívá pro spotřebu v domě. Interiér domu se skládá z: - Předstíň 5,92 m<sup>2</sup> - Technická místnost 2,44 m<sup>2</sup> - Obývací pokoj s kuchyňským koutem 55,07 m<sup>2</sup> - Spíž 1,85 m<sup>2</sup> - Chodba 5,75 m<sup>2</sup> - Koupelna 8,95 m<sup>2</sup> - 3 Ložnice 13,52 m<sup>2</sup>, 13,58 m<sup>2</sup> a 15,88 m<sup>2</sup> - Chodba v podkroví 41,85 m<sup>2</sup> - Pracovna v podkroví 25,86 m<sup>2</sup> - Komora v podkroví 18,40 m<sup>2</sup> Na zahradě je krytá terasa 10,65 m<sup>2</sup>, bazén a trampolína. Většina zahrady je orientována na jihozápad a severozápad. Vytápění domu je řešeno křbovými kamny a elektrokotlem. Křbová kamna vytváří příjemnou atmosféru v obývacím pokoji, topí skrze podlahové topení i radiátory a ohřívají vodu v domě. Podlahové topení je v obývacím pokoji, kuchyni, chodbě a koupelně. Pokud zrovna netopíte v kamnech, tak ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Fotovoltaické panely na přístřešku jsou orientovány na východní a západní stranu, mají výkon 10 kW (10-11 MWh ročně) a jsou v provozu od konce roku 2023. Zajišťují běžnou spotřebu energií v domě, v létě generují dokonce nadbytek, takže je zajištěn odkup přebytečné energie. Měsíční náklady na provoz domu jsou cca 5 000 Kč měsíčně za elektřinu (bez započtení odkupu přebytečné energie) a 900 Kč měsíčně za vodu. Spotřeba dřeva do kamen je cca 5 kubíků za topnou sezónu. Dům je připojený na kanalizaci, vodovodní řád i elektřinu. Plyn tu vůbec není k dispozici. Na zahradě je nová retenční nádrž na dešťovou vodu o objemu 7 000 litrů. Dům je ve velmi dobrém stavu s minimálními investicemi pro nové majitele. V podkroví by akorát stálo za to zařídit klimatizaci pro příjemnější podmínky v letních měsících. Lokalita nemovitosti je velmi klidná a přitom máte dobrou občanskou vybavenost i dopravní dostupnost. Potraviny, restaurace i základní škola (1. stupeň) jsou vzdáleny od domu pár minut chůze. Stejně tak autobusová zastávka, odkud jezdí autobus do Kostelce nad Labem či na Mělník. Na vlakové nádraží, odkud jezdí přímý vlak do Prahy, Neratovic i Mladé Boleslavi, se dostanete za 5 minut na kole či za 15-20 minut pěšky. Obecní úřad, dětský lékař, mateřská škola či lékárna jsou do 10 minut pěšky. Autem do Prahy můžete jet buď přes Starou Boleslav na Černý Most (20 minut), či přes Kostelec na Letňany (25 minut). Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám rádi pomůžeme a zajistíme Vám ty nejlepší podmínky na trhu. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) jsme již zpracovali a i za dnešních přísných kritérií dům odpovídá energetické třídě "C" - Úsporná. V případě zřízení tepelného čerpadla by dům odpovídal třídě "A". Doporučuji prohlídku.