



🏠 2 500 m<sup>2</sup> 📍 U Tvrze, Třebotov, Praha-západ, Středočeský kraj 💰 74 900 000 Kč



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Ing. Lenka Munter**

SENIOR SALES SPECIALIST

lenka.munter@luxent.cz

+420 773 769 769

Číslo zakázky	<b>N6619</b>	Cena	<b>74 900 000 Kč</b>
Adresa	<b>U Tvrze, Třebotov, Praha-západ, Středočeský kraj</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Památka/jiné</b>	Užitná plocha	<b>2 500 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>Atypický</b>	Plocha pozemku	<b>6 302 m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha	<b>1 100 m<sup>2</sup></b>	Obytná plocha	<b>1 700 m<sup>2</sup></b>
Plocha zahrady	<b>5 202 m<sup>2</sup></b>	Energetická náročnost budovy	<b>D - Méně úsporná</b>
Zařízení	<b>Ano</b>	Parkování	<b>10</b>
Garáž	<b>Ano</b>	Sklep	<b>Ano</b>
Bazén	<b>Ano</b>	Výtah	<b>Ne</b>
Rok výstavby	<b>1400</b>		

## O nemovitosti

Nabízíme výjimečnou historickou nemovitost nedaleko Prahy, vhodnou pro rodinné bydlení i pro komerční využití. Kompletně zrestaurovaná tvrz je čtyřkřídlý patrový objekt s arkádami kolem vnitřního čtvercového nádvoří, jejíž historie sahá hluboko do raného středověku. Nese stopy románského slohu, gotiky, renesance a baroka a stojí v místě původního osídlení, první písemná zmínka je již z roku 996. Rekonstrukce tvrze započala v roce 2000 a v roce 2003 byla dokončena do současné převážně renesanční podoby s důrazem na zachování všech historicky cenných detailů a architektonických prvků předešlých epoch a přestaveb (například ostění původních otvorů, fragment raně středověkého převětu a původní klenby).

Objekt má čtyři podlaží včetně sklepení o celkové ploše cca 2.500 m<sup>2</sup>.

V přízemí pravého křídla je vstupní hala, wellness zóna s krytým bazénem 12x4 m s protiproudem, saunou a možností fitness; místnost pro technologie celého objektu a sklad s prádelnou a sušárnou. V protilehlém přízemním křídle je separátní vstup z nádvoří do velkých prezentačních či výstavních prostor, které se dají využít také jako společenský sál nebo kavárna; a toalety pro veřejnost. Tuto část lze případně zadaptovat na samostatný byt s koupelnou a kuchyní s jediným odděleným vstupem.

V druhém nadzemní podlaží se v klenutých gotických prostorách nachází hlavní jídelna, kuchyň se zachovanými prvky černé kuchyně (chlebová pec a udírna), kancelář (řídící centrum objektu, kamerový systém, internet), 5 ložnic se samostatnými koupelnami, obývací pokoj, jeden menší pokoj s koupelnou, samostatné velké apartmá se vstupní halou a koupelnou v historickém stylu, další tradiční místnosti pro šatny v gotických klenbách. Naprostým unikátem je zrestaurovaná vysvěcená kaple sv. Jana Nepomuckého s atributy pro duchovní účely a s funkčním harmoniem. Veškeré tyto prostory jsou propojeny průchozí obvodovou nádvorní chodbou.

Třetí nadzemní podlaží je společenské, je zde koncertní či divadelní sál, kino, galerie s kapacitou pro 80-100 osob, samostatný letní bar, taneční parket, kancelář, vstupní společenská hala se zvonící, kulečnickem, šachovým a hracím koutem a společenské toalety. Dále jsou zde dva samostatné oddělené velké apartmány vybavené kuchyňkami a moderním nábytkem, přístupné vlastním schodištěm.

V rozlehlém podzemním klenutém románském sklepení se nachází vinárna pro 40 osob vybavená masivním dubovým nábytkem s krbem, profesionálně vybavenou kuchyní se vzduchotechnikou a zaklenutými podávacími okénky; a separátní sklad na potraviny. Na vinárnu navazuje samostatná vinotéka s kovovými boxy na víno.

K dispozici je nyní v objektu 26 lůžek v pokojích a apartmánech od velikosti 42 -135 m<sup>2</sup> s možností přístýlek. Restaurované interiéry jsou z velké části zařízeny historickým mobiliářem a obrazy. Objekt disponuje vlastní ČOV s přepadem do potůčku s vysokou účinností a je napojen na obecní vodovod. Má také vlastní studnu, z níž se čerpá voda pro závlahu zahrady. Je zde nově vybudovaný přívod elektrické energie, plyn a internet. Dvě plně automatizované plynové kotelny zajišťují jednotlivé segmenty objektu a vytápění bazénu.

Tvrz obklopuje rozlehlá zahrada parkového typu se vzrostlými dřevinami, ozvláštěněná vodními plochami a doplněná kamennými replikami barokních soch. Vlastní rybník je napájen potůčkem protékajícím podél kamenné zdi. V dolní části zahrady je tenisový kurt s umělým povrchem a nočním osvětlením, krytý kurt pro squash se sociálním zázemím a šatnami a dětské hřiště. V horní části je garáž pro dva až tři vozy a přístřešek pro další auta nebo zahradní techniku. Nad garážemi v bytě 2+kk lze ubytovat správce či ostrahu celého objektu. Dalším objektem je samostatně stojící zahradní altán s terasou, vhodný pro letní posezení a pořádání zahradních slavností, vybavený potřebným zázemím, krbem a kuchyní. Celý areál je chráněn původní hradební kamennou zdí a zabezpečovacím a kamerovým systémem, pro čtyřnohé hlídače je zde přichystaný komfortní kotec s výběhem.

Komunikace k objektu zhotovená z řevnické žuly je napojená na obecní asfaltovou silnici. Vnitřní cesty jsou vydlážděné z porfyrové dlažby. Obecní pozemek před vjezdem do tvrze, který lemují dvě repliky barokních soch, poskytuje obec bezplatně majiteli za údržbu. Dále lze pokračovat ve stávajícím pronájmu 1.800 m<sup>2</sup> sousedního oploceného pozemku přilehlého k dolní části zahrady, který je přístupný brankou v kamenném ohrazení. K tomuto pozemku dlouhodobě pronajatého od římskokatolické církve vede přístup pouze z tvrze.

Nemovitost se nachází na hranici Hlavního města, 20 km od úplného centra Prahy, 18 km od mezinárodního Letiště Václava Havla, deset minut autem do nejbližší nákupní zóny Metropole Zličín. V místě je plná občanská vybavenost (škola, školka, obchod s potravinami, restaurace, nemocnice, zastávka autobusů příměstské dopravy).

Areál je nemovitou kulturní památkou a není zatížen jakýmkoliv finančním či závazkovým břemenem z hlediska např. dotačního titulu (nebyla poskytnuta), a ani jiným omezením.