

Hezký 2+kk po rekonstrukci, 45 m² - Modřany, pár kroků od autobusové zastávky

Krouzova, Praha 12, Praha



5 850 000 Kč
za nemovitost

Včetně odměny RK a
právních služeb



Vyřizuje

Lukáš Stach

Tel.: 737 509 915

GSM: 737 509 915

E-mail:

lukas@stachreality.cz

Dispozice bytu:	2+kk	Podlaží v domě:	2
Počet podlaží v domě:	8	Celková podlahová plocha:	45 m ²
Druh objektu:	panelová	Stav objektu:	velmi dobrý
Vlastnictví:	družstevní	Druh bytu:	V panelovém domě
Sklep:	2 m ²	Popis vybavení:	Kuchyňská linka. Vestavěné skříně ve skříně.
Umístění objektu:	klidná část obce	Doprava:	silnice; MHD; autobus
Elektřina:	Elektro - 380 V	Voda:	Rozvod studené a teplé vody
Telekomunikace:	Telefon; Internet	Topení:	Ústřední - dálkové
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	C - Vyhovující

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte byt po rekonstrukci v klidné části Prahy 12 - Modřan, který si ihned zamilujete? Pak zbystřete - právě jeden takový mám pro vás.

Byt i družstvo Alkro znám více než deset let. Současné majitelce jsem jeho koupi zprostředkoval už v roce 2015 a od té doby mám možnost sledovat, jak dobře družstvo funguje. Za patnáct let své praxe realitního makléře jsem nepoznal

mnoho družstev, která by fungovala takto zodpovědně a spolehlivě. Předsedu družstva znám osobně, dům je po kompletní rekonstrukci, bez úvěru, na fondu oprav je více než 6 milionů korun a vše se tu řeší s péčí správného hospodáře.

Pro kompletní prezentaci bytu jsem vytvořil speciální webovou stránku s podrobnými informacemi. Odkaz najdete zde: <https://stachreality.cz/byt-modrany>

O finanční kondici družstva svědčí i to, že z fondu oprav byly pořízeny elektrické venkovní žaluzie na dálkové ovládání – nadstandard, se kterým se jinak setkávám spíše u novostaveb, kde se ceny podobně velkých bytů pohybují od 8 milionů výše. Když bytové družstvo funguje, jak má, bývá správa a údržba často vhodnější variantou než u bytů v osobním vlastnictví. To je samozřejmě můj osobní názor.

Byt lze financovat hypotečním úvěrem (s ručením jinou nemovitostí), ale přímou platbu v hotovosti paní majitelka samozřejmě uvítá.

Tento typ bytu o dané velikosti patří v Praze dlouhodobě k nejžádanějším. Je to hlavně tím, že jde o jednu z nejdostupnějších variant bydlení, kde získáte dva plnohodnotné pokoje a pohodlně se zde žije dvěma lidem, případně i rodině s menším dítětem. Píšu to z vlastní zkušenosti – ve stejném typu bytu jsem sám žil deset let.

Byt je navíc vhodný i jako investice. Menší byty se v Modřanech vždy velmi dobře pronajímaly a jsem přesvědčený, že tomu tak bude i nadále. Výši nájemného odhaduji na cca 15 000 Kč měsíčně bez poplatků. Bytové družstvo si neúčtuje žádné poplatky za podnájem bytu

Tato ulice v Modřanech má skvělou polohu. Jen pár kroků od domu najdete potraviny v Kauflandu, autobusovou zastávku a hlavně krásné v parku Hodkovičky – ideální na procházky nebo sport. Aktuálně se navíc staví nová linka metra D, která dostupnost lokality ještě zvýší. A pokud potřebujete větší nákupy, nedaleko je OC Novodvorská Plaza nebo OC Westfield Chodov.

Podle mě stačí vzít si jen osobní věci, doplnit vybavení obývacího pokoje a ložnice a můžete se okamžitě nastěhovat.

Určitě vás zajímá, v jakém stavu je samotný byt a jak si stojí dům, ve kterém se nachází. Mám pro vás dobrou zprávu – byt i dům prošly rekonstrukcemi, díky kterým se sem můžete rovnou nastěhovat, aniž by vás čekaly velké investice.

Byt:

- nové zděné jádro se sprchovým koutem
- plovoucí podlahy
- vestavěné skříně v předsíni
- částečně renovovaná kuchyně

Panelový dům nezůstal pozadu a prošel kompletní modernizací v rámci možností, a to konkrétně:

- nová fasáda včetně zateplení (10 cm), družstvo už nyní uvažuje o obnově po 10 letech
- nové vstupní dveře na čip a poštovní schránky
- plastová okna s elektrickými venkovními roletami na dálkové ovládání
- výměna kanalizačního potrubí pod domem

Samozřejmostí je i sklep, ideální na uskladnění sezónních věcí.

Skvělá dopravní dostupnost – do centra i kamkoliv jinam.

Doslova pár kroků do bytu jsou autobusové zastávky Labe a Družná, odkud je skvělé spojení do centra i na linku metra

C. Z těchto zastávek jezdí autobus linky č.157 směr Kačerov (metro C), cesta trvá přibližně 17-19 minut. Autobus jezdí každý den v pravidelných intervalech, takže na spoj nikdy nečekáte dlouho.

Nová linka metra D je již ve výstavbě a po jejím dokončení se dostupnost lokality ještě výrazně zvýší. Do centra i na okraj Prahy se tak dostanete rychleji, pohodlněji a hlavně bez zdlouhavých přestupů.

Pokud hledáte byt se stabilním a spolehlivým družstvem a lokalitě, kde se skvěle žije nebo velmi výhodně pronajímá - ozvěte se mi a domluvíme si osobní prohlídku. Rád vám byt ukážu.