

## Prodej dvou RD 5+kk/T a 2+kk/T 310 m<sup>2</sup>, pozemek 766 m<sup>2</sup>, U Nadýmače, Praha 10 - Uhřetěves.

U Nadýmače, 10400, Praha 22, Praha



**23 900 000 Kč**  
za nemovitost

včetně provize, včetně  
právního servisu, cena k  
jednání



Vyřizuje

**Ing. Petr Matuška**

**Tel.:** 273 134 681

**GSM:** +420 603 238 272

**E-mail:**

[matuska@quantumreality.cz](mailto:matuska@quantumreality.cz)

|                        |                                  |                                 |                    |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Poloha objektu:</b> | samostatný                       | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová            |
| <b>Stav objektu:</b>   | velmi dobrý                      | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 2                  |
| <b>Typ domu:</b>       | patrový                          | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 150 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha:</b>  | 279 m <sup>2</sup>               | <b>Plocha parcely:</b>          | 766 m <sup>2</sup> |
| <b>Plocha zahrady:</b> | 312 m <sup>2</sup>               | <b>Plocha sklepu:</b>           | 20 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ostatní:</b>        | Parkoviště                       | <b>Umístění objektu:</b>        | klidná část obce   |
| <b>Doprava:</b>        | vlak; MHD                        | <b>Komunikace:</b>              | dlážděná           |
| <b>Elektřina:</b>      | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V | <b>Voda:</b>                    | Vodovod            |
| <b>Plyn:</b>           | Plynovod                         | <b>Topení:</b>                  | Ústřední - plynové |
| <b>Odpad:</b>          | Kanalizace                       |                                 |                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme Vám k prodeji zděný rodinný dům 5+kk s terasou, po kompletní rekonstrukci v roce 2021, s nádherně upravenou travnatou zahradou, bazénem, ohništěm s posezením a samostatným druhým domem 2+kk s terasou, v klidném prostředí na okraji Uhřetěvesi.

Výměra pozemku je 766 m<sup>2</sup>. Celková plocha rodinného domu je 259 m<sup>2</sup> včetně obou teras, druhý dům na zahradě má 51 m<sup>2</sup>, celkem tedy 310 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha hlavního domu činí 109 m<sup>2</sup>, zahradního domu 41 m<sup>2</sup>. V současné době je zahradní domek využíván ke krátkodobým pronájmům od jara do podzimu s velmi zajímavým výnosem, lze jej ale využít také jako kancelář, pro komerční účely, pro hosty nebo rodiče. Přestože se nemovitost nachází v blízkosti

vodních ploch Nadýmače I a II, není v záplavové oblasti.

Hlavní rodinný dům je zděný, kolaudovaný v roce 1937, prošel náročnou kompletní rekonstrukcí v roce 2021, která zahrnovala:

- zateplení fasády
- novou střechu
- výměnu oken
- venkovní terasu
- kompletní nový interiér – rozvody, štuky, masivní dveře na zakázku apod.

V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s nadstandardně vybaveným kuchyňským koutem a jídelnou, propojený s venkovní terasou ze sibiřského modřínu. Na terase je vkusné posezení a vířivka. Dále je zde pokoj, koupelna se samostatnou toaletou, technická místnost a spíž. Podlahy tvoří luxusní velkoformátová dlažba, pouze v pokoji je dřevěná plovoucí podlaha.

Dřevěné schodiště vede do 2. podlaží, kde jsou dva světlé dětské pokoje, ložnice, toaleta, komora a chodba s přístupem na druhou terasu s výhledem do zahrady. Nad tímto podlažím se nachází kvalitně zpracovaná půda vhodná k uskladnění věcí (není započítána do celkové plochy).

Suterén má 20 m<sup>2</sup>, jedna místnost slouží jako kotelná pro plynové vytápění objektu, druhá jako sklad potravin. Střecha je sedlová s vikýřem a krytá keramickými taškami.

Zahradní dům 2+kk/T (užitná plocha 51 m<sup>2</sup> ve 2 podlažích) je nově postavený a nabízí možnost celoročního užívání:

- přízemí: obývací pokoj se schodištěm, kuchyňský kout, koupelna se sprchou a WC
- podkroví: ložnice s galerií
- vytápění moderními kamny na peletky, zateplená fasáda a kvalitní izolace střechy
- menší terasa poskytuje dostatečné soukromí

Přednosti nemovitosti a lokalita:

- klidná oblast rodinných domů u vodních ploch a lesíku
- vynikající občanská vybavenost
- rychlá dostupnost do centra Prahy i na dálnici D1
- kombinace hlavního domu a zahradního domu umožňuje pohodlné bydlení pro rodinu, investici se zajímavým výnosem z pronájmu nebo pro podnikání

Nemovitost je ihned k dispozici. Podrobné informace rád poskytnu během prohlídky nebo na vyžádání.