

Prodej bytu, 2+kk, 44 m²

Krouzova, Praha 12, Praha

**5 290 000 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje

Michal Šebor**Tel.:** 226 254 595**GSM:** +420 730701037**E-mail:**misebor@csrealitni.cz

Bezbariérový byt:	ano	Dispozice bytu:	2+kk
Podlaží v domě:	3	Počet podlaží v domě:	8
Celková podlahová plocha:	44 m ²	Druh objektu:	panelová
Stav objektu:	před rekonstrukcí	Vlastnictví:	družstevní
Sklep:	2 m ²	Umístění objektu:	sídliště
Elektřina:	Elektro - 230 V	Topení:	Ústřední - dálkové
Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI:

Byt 2+kk, celková výměra 44,6 m² včetně sklepa – soukromí a přímý kontakt s Píšovickým lesem.

Nabízíme družstevní byt o dispozici 2+kk a celkové výměře 44,6 m² včetně sklepa, situovaný v Praze Modřanech, v ulici Krouzova. Jde o část sídliště, která je v rámci Modřan výjimečná především uspořádáním okolní zástavby a bezprostředním kontaktem se zelení.

Namísto obvyklého sídlištního pohledu do protějších oken nabízí byt výhled do otevřeného prostoru se zelení, přičemž dům přímo navazuje na parkovou a lesní oblast. Díky tomu je v bytě zajištěno větší soukromí.

Stav bytu je před rekonstrukcí, zároveň je ale plně vyhovující pro okamžitý pronájem. Byt má zděné bytové jádro, funkční dispozici a nevyžaduje akutní investice, pokud je záměrem pronajímání. Pro budoucího majitele tak nabízí kombinaci okamžité využitelnosti a potenciálu zhodnocení po rekonstrukci.

Zásadní předností bytu je jeho poloha vůči zeleni. Z druhé strany domu přímo navazuje Píšovický les, do kterého se vstupuje prakticky přímo od domu. Nejde o vzdálený park, ale o souvislý lesní celek, který tvoří přirozené zázemí pro každodenní procházky, běh nebo venčení psa.

V širším okolí se nachází také Lesopark Hodkovičky, Modřanská rokle a další travnaté a zalesněné plochy, které doplňují charakter lokality a rozšiřují možnosti volnočasových aktivit, aniž by narušovaly klid bezprostředního okolí domu.

Občanská vybavenost je řešena prakticky, obchody včetně Kauflandu a DM, služby i Obchodní náměstí v Modřanech jsou v docházkové vzdálenosti. Lokalita má stabilní poptávku po nájemním bydlení a dobrou dostupnost MHD.

Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení s důrazem na klid a zeleň, tak jako dlouhodobá investice postavená na kvalitním umístění, nikoli na krátkodobém efektu rekonstrukce. Byt je ihned volný.

Družstevní byt může oproti bytům v osobním vlastnictví nabídnout určité praktické výhody, zejména z pohledu pronajímání a nižší administrativní zátěže. Převod družstevního podílu je oproti převodu bytu v osobním vlastnictví výrazně rychlejší a jednodušší, přičemž družstevní bydlení je v této lokalitě dlouhodobě stabilní a dobře fungující. Vzhledem k tomu, že byt je prázdný a připravený nastěhování, může jak samotný převod, tak následné nastěhování proběhnout ve velmi krátkém časovém horizontu.

Energetický průkaz budovy bude dodatečně doložen. V domě proběhla realizace nové střechy se zateplením, a proto je zpracováván aktualizovaný energetický štítek odpovídající současnému stavu objektu. Dům je proto dočasně označen nejhorší energetickou třídou.

V bytě probíhají finální dokončovací práce a příprava na prohlídky, 3. 2. 2026 od odpoledne do pozdního večera plánujeme na této nemovitosti první prohlídkové dny.

V případě zájmu jsme schopni pomoci se zajištěním financování odpovídajícího formě družstevního vlastnictví. Pro bližší informace nebo odkaz na webovou stránku s detailním popisem bytu nás neváhejte kontaktovat.