

Exkluzivní 3+kk na Letné v ulici Kamenická - okamžitý převod do OV

Kamenická, Praha 7, Praha

**13 490 000 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje

Jan Humhal**Tel.:** 222 524 840**GSM:** +420733737273**E-mail:**jan.humhal@re-max.cz

Dispozice bytu:	3+kk	Podlaží v domě:	4
Počet podlaží v domě:	6	Celková podlahová plocha:	67 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	dobrý
Stáří objektu:	1929	Vlastnictví:	družstevní
Výška stropu:	3	Balkón:	2 m ²
Sklep:	6 m ²	Umístění objektu:	centrum obce
Doprava:	MHD; autobus	Elektřina:	Elektro - 230 V
Telekomunikace:	Telefon; Internet	Plyn:	Plynovod
Ostatní rozvody:	Kabelová televize; Kabelové rozvody	Energetická náročnost:	E - Nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme vám výjimečnou příležitost ke koupi velmi prostorného bytu v jedné z nejoblíbenějších lokalit Prahy 7 - Letné, v prestižní ulici Kamenická. Tato nemovitost v sobě spojuje neopakovatelný genius loci staré Letné, potenciál pro realizaci vlastních představ a unikátní benefit v podobě privátní zahrady.

Klíčové parametry bytu:

- Dispozice: 3+kk.
- Podlahová plocha: 67,5 m².
- Příslušenství: K jednotce č. 11 náleží sklepní kóje o výměře 5,9 m² a lodžie o výměře 2,5 m².
- Podlaží: 3. nadzemní podlaží (2. patro) udržovaného cihlového domu s výtahem.

- Stav: Byt je v původním funkčním stavu určený k celkové rekonstrukci.

Standardy a vybavení:

Byt si zachoval původní architektonické prvky, které mu dodávají vzdušnost a eleganci:

- Vysoké stropy: Cca 3 metry zajišťují skvělý pocit prostoru.
 - Podlahy: V pokojích jsou zachovalé dřevěné parkety, v místnosti s kuchyňským koutem pak masivní dřevěná prkna.
 - Vytápění a ohřev vody: Kompletní vlastní etážové plynové vytápění zajišťuje kombinovaný kotel značky Buderus.
 - Okna: Stávající dřevěná špaletová okna budou v rámci plánované investice domu nahrazena novými dřevěnými okny
- aktuálně probíhá příprava pro stavební povolení.

Právní stav a financování:

Jedná se o poslední jednotku v družstevním vlastnictví v tomto domě s nulovou anuitou. Bytové družstvo se písemně zavazuje k okamžitému převodu do osobního vlastnictví nejpozději do 6 měsíců po převodu družstevního podílu. Na základě tohoto příslibu je možné na koupi čerpat klasický hypoteční úvěr.

Historie a plán investic (vynikající stav domu):

Dům prochází koncepční údržbou, která zajišťuje jeho skvělou technickou kondici:

- Velké opravy (2004): Střešní nástavba, nová střecha, nový výtah, kompletní rekonstrukce rozvodů plynu a stoupaček, obnova zahrady.
- Nedávné investice (2023-2025): Nový plot, pergola se stříškou, přeložení dlažby v zahradě, renovace herní věže, antigraffiti nátěr uliční fasády a výměna bytových vodoměrů.
- Budoucí plány: Aktuálně se řeší získání stavebního povolení na výměnu oken, oprava fasády ve vnitrobloku a nátěry zábradlí.

Finanční kondice a náklady:

Dům je spravován bez dluhů a disponuje značnými rezervami:

- Fondy oprav: SVJ k 31. 12. 2024 disponovalo částkou 3 397 247,49 Kč , bytové družstvo pak částkou 260 446,10 Kč.
- Měsíční náklady: Předpis úhrad činí 3 717 Kč (včetně fondu oprav, platné od 1. 3. 2026).

Lokalita a zahrada:

Skutečným klenotem je privátní zahrada s posezením a menším dětským hřištěm ve vnitrobloku, navržená ateliérem Ing. arch. Ferdinanda Lefflera. Ulice Kamenická nabízí to nejlepší z Letné - pár minut od Letenských sadů, v obklopení vyhlášených bister a obchodů, s centrem Prahy na dosah.

Pro bližší informace a přesný čas prohlídky mě prosím kontaktujte přes formulář u inzerce.

V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvýhodnější nabídce dle preferencí majitele.

Těším se na vi

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.