

## Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup> Pakoměřická, Praha

Pakoměřická, 18200, Praha 8, Praha



**20 950 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Zuzana Michalová**

**Tel.:** +420 800775577

**GSM:** +420 800775577

**E-mail:**

[info-reality@swisslifeselect.cz](mailto:info-reality@swisslifeselect.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	160 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	213 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	32 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme exkluzivně k prodeji cihlový dům v klidné rezidenční části Prahy 8 Kobylisy, který svým dispozičním řešením nabízí výrazně širší využití než běžný rodinný dům. Už dnes funguje jako více jednotek a zároveň má obrovský prostor pro další rozvoj.

Tohle je investiční příležitost v Praze, která dává smysl.

Dům je aktuálně rozdělen na 3 bytové jednotky:

- přízemí: 2kk (50,5 m)
- 1. patro: 2+1 (61 m)
- 2. patro: 1kk (30,8m) + navazující půda

Díky dispozici a oddělenému schodišti (styl menšího činžovního domu) je ideální pro investiční využití.

Užitná plocha domu: 159,5 m, sklep: 32,5 m, půda: 25 m. Celková využitelná plocha: 217 m

## Investiční potenciál

- možnost rozšíření podkroví větší byt nebo další jednotka
- sklep vhodný pro kancelář, ateliér nebo další využití
- potenciál až 45 jednotek

Ideální pro dlouhodobý pronájem nebo kombinaci bydlení + investice.

Cihlový dům z roku 1937, který prošel v roce 2023 rekonstrukcí interiérů včetně nových rozvodů vody a elektřiny, koupelen i kuchyní. Dům je v dobrém stavu s možností dalšího zhodnocení, například zateplením či výměnou oken. Za domem se nachází příjemná zahrada o výměře cca 92 m, která nabízí soukromí i prostor pro relax, ideální na letní večery, grilování nebo jen klid po dni v práci.

Orientační měsíční náklady na provoz domu činí cca 15 000 Kč (plyn a elektřina), voda cca 8 860 Kč čtvrtletně a popelnice cca 1 620 Kč pololetně. Náklady se mohou lišit v závislosti na způsobu využití jednotlivých jednotek.

Kobylisy patří dlouhodobě mezi vyhledávané části Prahy díky kombinaci klidného bydlení a výborné dostupnosti centra metro C (zastávka Kobylisy) je v docházkové vzdálenosti (cca 7 minut), mateřská škola a poliklinika cca 5 minut, základní škola cca 15 minut. V okolí najdete kompletní občanskou vybavenost školy, školky, obchody, restaurace i zdravotnická zařízení. Lokalita je navíc obklopena zelení, v blízkosti se nachází Ďáblický háj nebo Čimický háj, ideální pro sport i relax.

Nemovitost, která dává smysl jak pro investora, tak pro vícegenerační bydlení. Dům už dnes generuje hodnotu a zároveň nabízí prostor ji ještě výrazně zvýšit.

Ozvěte se pro více informací nebo domluvení prohlídky.