

## Oáza klidu a zeleně na okraji širšího centra Prahy

Vrchlabská, Praha 19, Praha



**27 900 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**PhDr. Olga Janoušková****Tel.:** +420 733 152 553**GSM:** +420739500555**E-mail:**[olga.janouskova@re-max.cz](mailto:olga.janouskova@re-max.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	190 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	830 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	537 m <sup>2</sup>	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	A - Mimořádně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Pokud hledáte bydlení v klidu obklopení zelení a přitom v širším centru Prahy, případně plánujete skloubit bydlení a podnikání, pak je tato nabídka přímo pro vás.

Nabízíme k prodeji prostorný a světlý rodinný dům z roku 2019, který splňuje nároky na moderní a komfortní bydlení. Je velmi dobře řešen, má dvě nadzemní podlaží a praktický polosuterén, který rozšiřuje jeho užitnou plochu a nabízí další možnosti využití. Dispozičně se jedná o 5+kk ve dvou nadzemních podlažích, v každém velká koupelna s WC, dále prostorný polosuterén, velká garáž s úložnými prostory, vstupní předzahrádka a zahrada se zapuštěným bazénem, zahradním domkem a skleníkem.

Dominantou domu je velkorysý obývací pokoj (60 m<sup>2</sup>) s jídelním a kuchyňským koutem, krbem a velkým oknem se vstupem na terasu, které zajišťuje dostatek přirozeného světla a plynulé propojení interiéru se zahradou. Dále se zde nachází pracovna, velká koupelna s WC a sprchovým koutem a prostorná vstupní hala s úložným prostorem pod

schody vedoucími do 2.NP. Tam jsou k dispozici tři ložnice, jedna s šatnou, a velká koupelna s WC, sprchovým koutem i vanou.

V polosuterénu (60 m<sup>2</sup>) je umístěno technické zázemí, prádelna a infrasauna. Část pak slouží jako odpočinková a další jako skladovací. Budoucí možné využití tohoto prostoru je velké, anglická okna poskytují dostatek denního světla, je zde zavedena voda, odpad i elektřina. Tento prostor lze po malých úpravách využít pro podnikání.

Nemovitost je energeticky úsporná (PENB A), vytápění i ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo, což výrazně snižuje provozní náklady. Přispívá k tomu i termoizolační omítka celého domu.

Dům se nachází v klidné lokalitě plné zeleně, a přitom v širším centru Prahy, takže nabízí ideální kombinaci soukromí a skvělé dostupnosti do města. K dispozici je krásná udržovaná zahrada s posezením a venkovním krbem, zapuštěným bazénem a skleníkem – ideální prostor pro relaxaci i aktivní odpočinek. Velkou výhodou je také druhý vstup na pozemek z protější ulice, který zvyšuje komfort i variabilitu využití. I z této strany jsou zavedeny dostupné IS.

V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost, městská část Kbely patří dnes k moderním částem Prahy s dostatkem všeho potřebného pro příjemný život. Dále výborná dopravní dostupnost, ať už MHD, vlakem či autem. To vše spolu s klidným okolím a dostatkem zeleně dělají z této nemovitosti ideální místo pro rodinný život. Dům je skvělou volbou pro ty, kteří hledají komfortní bydlení v příjemném prostředí s rychlým dosahem centra města, ale i pro ty, kteří chtějí spojit bydlení s podnikáním. Případně může objekt sloužit i jako sídlo firmy. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.