

## Prodej novostavby RD 5+kk, 184 m<sup>2</sup>, zahrada 719 m<sup>2</sup>, parkování, Panenské Břežany, Praha-východ

Nad Svatou Annou, 25070, Panenské Břežany



### Neuvedeno za nemovitost

info v RK



Vyřizuje

**Ing. Tomáš Eichner**

**Tel.:** +420 602 456 570

**GSM:** +420 608 300 194

**E-mail:** [tomas@eichner.cz](mailto:tomas@eichner.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	184 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	184 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	802 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	719 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Parkoviště
<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce	<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Topení:</b>	Ústřední - elektrické	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabídka prodeje novostavby moderního RD s dispozicí 5+kk, o podlahové ploše 184 m<sup>2</sup>, se zahradou 719 m<sup>2</sup>, parkováním na pozemku, v krásné lokalitě Panenských Břežan, na Praze-východ.

Jde o zcela nový moderní dům s velmi ergonomickou dispozicí, nabízející bydlení i pro vícečlenou rodinu. Dům byl kolaudován v lednu 2024.

Celým domem se prolíná pečlivá práce stavební společnosti, cit majitelů pro volbu použitých materiálů, citlivá práce interiérového architekta, stolařů a v neposlední řadě i jednotlivé prvky zařízení interiéru. Vše bylo koncipováno tak, aby se vytvořil moderní a plně funkční prostor pro život rodiny.

Zásadním prvkem bylo nejen vlastní provedení stavby a účelná dispozice ve 2.NP, se dvěma koupelnami, velkým obývacím pokojem s krbem, napojeným na jídelnu a vlastní kuchyní, propojenými velkým proskleným portálem do

zahrady. Ale zejména promyšlené členění celého domu, jednotlivých pokojů, oddělení vlastní obytné zóny pro setkávání rodiny, s pokojem pro hosty v přízemí, koupelnou pro hosty a technickou místností s tepelným čerpadlem Vaillant, pračkou a sušičkou AEG a v neposlední řadě také vstupním filtrem na vodu z řádu. V nadčasové kuchyni jsou veškeré instalované spotřebiče značky BOSCH, varná deska a digestoř s funkcí " hop to hood" pak značky AEG. Na toto navazuje odpočinková část domu v 2.NP, s ložnicí manželů, koupelnou, šatnou a 2 dětskými pokoji. Tepelný komfort po celý rok zajišťuje podlahové topení v celém domě a rovněž moderní rekuperace vzduchu. Otvorové výplně jsou kombinované PVC profily s ilozačními trojskly a německé hliníkové portály HEROAL. Stejně jako bytelné bezpečnostní a protipožární vstupní dveře do domu. Jednotlivá okna byla také opatřena sítěmi proti hmyzu a elektricky ovládanými hliníkovými předokenními žaluziemi. Díky kvalitnímu zateplení a použitým technologiím při vlastní stavbě, splňuje dům energetickou třídu B, velmi úsporná.

Osazení LED osvětlení, přímého i nepřímého, a použití chytrých LED zdrojů světla, kdy se dá modifikovat intenzita, chromatičnost i barevnost jednotlivých světel, to jen podtrhuje moderní smýšlení majitelů domu, s důrazem na ekonomiku provozu domu a celkové úspory. Instalace prvků chytré domácnosti s alarmem JABLOTRON, pohybovými a termo sensory v jednotlivých místnostech a v oknech se sensory proti rozbití a vysazení, to vše v případě výpadku dodávky elektřiny s výkonným záložním zdrojem. Veškeré prvky, nastavení a upozornění lze ovládat také na dálku, přes aplikaci v mobilním zařízení.

Dvě koupelny, 1x se sprchou a druhá s vanou, poskytují majitelům možnost volby. V 2.NP je rovněž malá šatna a výstup na půdu. V celém domě byly položeny moderní a velmi hezké, na dotek příjemné vinylové podlahy. Ty ladí s celým interiérem domu, vestavěnými skříněmi, botníky, zrcadly a zařizovacími předměty v domě a tvoří velmi příjemný, moderní a útulný celek, domov.

V neposlední řadě, je kolem domu také prostorná zahrada, kde se majitelé rozhodli využít služeb zahradního architekta a vytvořit kolem domu jednotlivé užité a komfortní zóny. Počínáje moderním hliníkovým plotem s pojezdem a brankami, krytým parkovacím stáním s kůlnou pro kola a zahradní náčinní, společenským prostorem a rozšíření obývací částí tvořené pergolou s prostorným jídelním stolem a na tu pak navazující bazén se zásuvným krytem a lehátko. Pro děti je vymyšlena herní část s domkem a skluzavkou, zadní část zahrady pak slouží pro rodinný odpočinek u ohniště, s posezením a houpáčkou, s výhledem na dům a zahradu, a také je myšleno na část pro pěstování zeleniny. Podél domu je pak také místo na houpací síť - hamaku. Soukromí rodiny je pak zajištěno pomocí vyšších volně rostoucích a stálezelených keřových clon po celém obvodu pozemku.

Aktuálně již byla instalována špičková bioklimatická pergola ( 31 m<sup>2</sup>) nad celou terasou a dokončuje se hliníkový plot před vstupní částí domu s pojezdovou bránou a brankami. Kolem celého domu a na zahradě jsou hotové veškeré terénní a zemní práce, zídky, betonáže, chodníky, kabeláže, drenáže, husí krky pro napojení a instalaci zavlažování, keramické dlažby, včetně vstupních " floating steps" do domu. Na zalévání je pak v zemi osazena také retenční nádrž ( 7 m<sup>3</sup>) se svody ze střechy a pergoly a napojením na alternativní doplnění z řádu.

Celá studie prostorového a technického řešení zahrady, včetně doporučení ověřených kontaktů na dokončení navrhovaných prvků a osazení rostlinami, je součástí prodejní ceny domu.

Dům je přirozeně napojen na veškeré inženýrské sítě, včetně kanalizace. Připojení k vysokorychlostnímu internetu je ze střechy domu na nedaleký vysílač. Dostupnost do Prahy je do 15 min autem. Nedaleko je rovněž zastávka autobusu, kterou i majitelé často využívají při dopravě za prací.