

## Prodej bytu 4+1 97 m<sup>2</sup>, Černošice

Komenského, 25228, Černošice



**14 900 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Pavel Nechutný**

**Tel.:** +420 800 888 533

**GSM:** +420 604 723 312

**E-mail:**

[pavel.nechutny@vdfreality.cz](mailto:pavel.nechutny@vdfreality.cz)

**EU-GRAND  
REALITY**

<b>Dispozice bytu:</b>	4+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	97 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení nabízíme Vám jedinečnou mezonetovou bytovou jednotku o dispozici 4+1, která se nachází v rodinném domě. Jedná se o samostatně vymezenou bytovou jednotku o celkové podlahové ploše 96,87 m<sup>2</sup>, k níž dále náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu, společných prostorách a pozemku.

Byt spojuje nadstandardní kvalitu rekonstrukce, promyšlené technické řešení a mimořádný potenciál dalšího rozšíření. Kompletní rekonstrukce byla dokončena v roce 2024 a byla realizována s důrazem na kvalitní materiály, moderní technologie i dlouhodobý komfort bydlení.

V rámci rekonstrukce byly kompletně vyměněny veškeré rozvody elektřiny v mědi, vody i odpadů. Celý interiér byl nově vybudován s důrazem na funkčnost, estetiku a vysokou kvalitu provedení. Hladké sádrové stěrky s perlínkou vytvářejí elegantní bezprašné povrchy, kvalitní okna s dvojskly plněnými argonem a pokovenou vrstvou přispívají k výborným tepelněizolačním vlastnostem. Stropy jsou zatepleny 30 cm minerální izolací a společná stěna se sousedním bytem disponuje zvukovou izolací pro maximální soukromí.

Komfort bydlení zajišťuje vodní podlahové vytápění v celém bytě včetně mezipatra a toalety, napojené na elektrický kotel. Celý systém je připraven pro budoucí napojení fotovoltaické elektrárny. Ohřev vody zajišťuje bojler o objemu

160 litrů.

Dominantou obytného prostoru je designová italská kuchyň vyrobená na míru. Luxusní povrch Tessuto věrně připomíná vzhled i jemný omak textilie a společně s čistými liniemi vytváří nadčasový interiér. Celkovou atmosféru dotváří schodiště s masivními jasanovými schodnicemi, moderní walk-in sprchový kout a tři praktické komory poskytující dostatek úložného prostoru.

Z obývací části je vstup na balkon s krásným výhledem do údolí Berounky, na Brdské vrchy i směrem na Lipence a Modřany.

Významnou přidanou hodnotou této nemovitosti je vlastní půdní prostor. Nabízí možnost vybudování samostatné bytové jednotky o dispozici přibližně 2+kk se zapuštěnou terasou, vlastním vstupem, sociálním zázemím a plynovým vytápěním, případně rozšíření stávající bytové jednotky o atraktivní loftový prostor. Rozvod plynu je již přiveden až k bytu a připraven pro budoucí využití.

Součástí prodeje je také prostorný sklep vhodný nejen jako sklad, ale například i pro domácí fitness či dílnu. K bytové jednotce dále náleží užívání poloviny zahrady s možností parkování přímo na vlastním pozemku.

Nemovitost se nachází v klidné části obce mimo záplavové území. Okolí nabízí lesy, louky, cyklostezky i řeku Berounku, přičemž veškerá občanská vybavenost je dostupná pěšky. Dětská skupina se nachází přímo v ulici, základní škola jen tři minuty chůze, obchody, restaurace i další služby přibližně deset minut pěšky.

Výbornou dopravní dostupnost zajišťuje vlakové nádraží vzdálené pouhé tři minuty chůze, odkud se na Hlavní nádraží v Praze dostanete přibližně za 20 minut. Letiště Václava Havla je dostupné autem přibližně za 25 minut.

Tato nemovitost představuje výjimečnou příležitost pro zájemce, kteří hledají kvalitní bydlení bez dalších investic s možností budoucího rozšíření. Díky tomu, že jde o samostatně vymezenou bytovou jednotku v rodinném domě, nabízí bydlení příjemný kompromis mezi komfortem bytu a atmosférou rodinného domu. Zároveň umožňuje žít v klidném prostředí s výbornou dostupností do centra Prahy.