

**Doporučujeme řadový rodinný dům 5+kk s velkým zázemím, cca 222m<sup>2</sup>, se slunnou zahradou, pozemky cca 3**

10300, Praha-Kolovraty, Praha

**18 900 000 Kč**  
za nemovitost(včetně provize a právního  
servisu poskytnutého  
advokátní kanceláří)

Vyřizuje

**Hana Boubínová****Tel.:** 737 211 374**GSM:** +420 603 288 347**E-mail:**[hana.boubinova@svoboda-  
bydleni.cz](mailto:hana.boubinova@svoboda-bydleni.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	83 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	222 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	344 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; MHD	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Dovolujeme si vám exkluzivně nabídnout velkoryse řešený řadový rodinný dům s jižně orientovanou zahradou, nacházející se v pražských Kolovratech. Mezi jeho hlavní přednosti patří dostatek přirozeného světla díky slunné orientaci a velkým proskleným plochám, promyšlené celkové rozvržení domu, poskytující zázemí pro klidný rodinný život s dostatkem soukromí a v neposlední řadě lokalita, která kombinuje bezprostřední kontakt s přírodou s výbornou dostupností Prahy.

Díky promyšlenému ustupujícímu uspořádání čtyř řadových domů zde najdeme dostatek soukromí ukryté pohledům ze sousedství např. při posezení u domu s výhledem na navazující zahradu či na terase u obývacího pokoje a balkonu u ložnic.

Dům disponuje třemi podlažími a podkrovím. Vstupními dveřmi domu vejde do 1. NP se zádveřím, samostatnou

toaletou a obytným prostorem (celkem cca 44m<sup>2</sup>) s jídelní částí a s kuchyňským koutem se spižírnu. Druhé podlaží disponuje třemi pokoji (ca 17, 15 a 14m<sup>2</sup>) a koupelnou (cca 7m<sup>2</sup>). Podkroví bylo upraveno na otevřený obytný prostor (cca 26m<sup>2</sup>) s vlastním zázemím v podobě malé kuchyňky a koupelny s WC. Suterén domu poskytuje potřebné technické a úložné zázemí - garáž, prádelnu, kotelnu, sklad, spižírnu apod..

Pro přehlednou dispozici domu doporučujeme shlédnutí podrobné virtuální prohlídky s plánkem. Veškeré uvedené míry a plánky mají pouze orientační charakter.

Srdcem domu je vzdušný obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, s přímým vstupem na terasu (cca 12m<sup>2</sup>) se schodištěm do zahrady. Zvláště z této místnosti nás ohromí ojedinělý otevřený výhled přes zahrady do vzdálené zeleně vzrostlých stromů, navozující přirozené vizuální propojení interiéru s okolní přírodou. Pro dotvoření atmosféry využijeme křbová kachlová kamna. Kuchyňská linka Hanák se skleněným obkladem a pracovní deskou z umělého kamene je vybavena všemi potřebnými spotřebiči ( el. varnou deskou, troubou, myčkou, lednicí a digestoří), při ruce je uzavřená spíž. Dvě ložnice v patře orientované do klidu zahrady nabízí možnost posezení na propojujícím balkoně (cca 6m<sup>2</sup>), třetí pokoj je orientován k příjezdu k domu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a WC.

Podkrovní prostor představuje ideální samostatné zázemí, které může sloužit jako pracovna, pokoj pro hosty, bydlení pro odrostlé děti nebo komfortní prostor pro rodiče.

Stejně pečlivě jako dům je udržována také vzrostlá a citlivě založená zahrada, obklopena zelení. Původní jímka je využita pro zachytávání dešťové vody k zalévání.

Cihlový dům byl kolaudován roku 1990 a roku 2011 prošel rozsáhlou rekonstrukcí realizovanou současným vlastníkem. Součástí modernizace byla například výměna oken (systém Gama Otherm, v barvě bílá/ořech, dle potřeby opatřena sítí), nová betonová střešní krytina (se zárukou do 2041), okapní systém a střešní okna v podkroví včetně zateplení střechy, podlahová krytina (např. masivní dubová podlaha v obývacím prostoru). Vytápění a ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo Toshiba (z listopadu 2025). Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci.

Díky výbornému technickému stavu a pravidelné údržbě je dům připraven k okamžitému užívání bez nutnosti dalších investic.

Současné měsíční poplatky činí cca 4.660,- Kč,- za elektřinu a cca 340,-Kč za vodu. Zastavěná plocha domu činí cca 83m<sup>2</sup>, obytná plocha cca 222m<sup>2</sup> plus terasa a balkon cca 18m<sup>2</sup>. Výměra pozemků celkem (včetně zastavěné plochy) je cca 344m<sup>2</sup>, výměra zahrady za domem je cca 183m<sup>2</sup>. Energetická třída „C“. Majitel si vyhrazuje právo vybrat zájemce na základě jím zvolených kritérií. Dům bude volný v průběhu května 2027.

Pražské Kolovraty se od ostatních okrajových částí metropole odlišují jedinečnou kombinací historického charakteru menší obce, množství zeleně a klidného bydlení s výbornou dostupností do centra Prahy. Nachází se zde nižší rezidenční zástavba, v dosahu je lesopark Prknovka či Říčanský les, otevřená mírně zvlněná krajina nabízí různé cyklostezky i vycházkové a běžecké trasy. Kolovraty si drží stále atmosféru samostatného městečka - nalezneme zde školu, lékaře, obchody a poštu, restaurace i sportoviště a koupaliště, pořádají se zde celoročně kulturní akce.

Výbornou dopravní dostupnost zajišťuje vlaková zastávka vzdálená přibližně 560 metrů na trase Praha-Říčany-Benešov, odkud se na pražské hlavní nádraží dostanete za zhruba 20 minut. Autobusová zastávka se spojem na metro C - Háje je vzdálena přibližně 100 metrů. Samozřejmostí je také rychlé napojení automobilem na dálnici D1 a Pražský okruh.