

2kk Famfulíkova 1134/12, Praha

Famfulíkova, Praha 8, Praha



Vyřizuje

Martin Lída

GSM: 793967897

E-mail: info@creatiway.cz

6 750 000 Kč
za nemovitost

Cena uvedena včetně
provize a právního servisu.
Měsíční náklady při 3
osobách v r. 2025 =
3.874,- Kč + elektřina

Dispozice bytu:	2+kk	Číslo podlaží v domě:	11
Počet podlaží objektu:	12	Užitná plocha:	43 m ²
Celková podlahová plocha:	43 m ²	Druh objektu:	panelová
Stav objektu:	velmi dobrý	Vlastnictví:	osobní
Umístění objektu:	sídliště	Elektřina:	Elektro - 230 V
Voda:	Vodovod	Telekomunikace:	Internet
Ostatní rozvody:	Satelit	Energetická náročnost:	B - Velmi úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: V desátém, tedy předposledním patře kompletně revitalizovaného panelového domu v Kobylisích nabízím byt 2+kk o podlahové ploše 43 m². Jeho přednosti jsou poměrně konkrétní: dostatek světla, výhled, klid, praktická dispozice a stav, který umožňuje okamžité nastěhování.

Obývací pokoj je propojený s kuchyňským koutem, ale kuchyň je rozumně odsunutá do vlastní části místnosti. Nezabírá tak hlavní obytný prostor a zároveň nabízí dost pracovní plochy i úložných skříněk. Vedle ní zůstává místo na jídelní stůl, pohovku a běžně použitelný obývací.

Ložnice je samostatná a pohodlně se do ní vejde dvojlůžko i další nábytek. Velkou výhodou je prostorná vstupní chodba, kde už část úložného prostoru vznikla a další lze doplnit vestavnou skříní. Koupelna je vybavená sprchovým koutem a místem pro pračku, toaleta je samostatná.

Byt prošel rekonstrukcí přibližně před deseti lety. Samozřejmě už není právě vybalený z krabice, ale kromě drobných estetických stop běžného používání je ve velmi dobrém stavu. Kuchyňská linka, koupelna, podlahy i dveře mohou dál bez problémů sloužit a stěhování nemusí začít bouracím kladivem.

Desáté patro je jednou z hlavních deviz. Byt je vysoko nad děním kolem domu, má dostatek denního světla a výhled přes okolní zeleň. Provoz ulice zůstává hluboko dole a zároveň nad vámi ještě jedno podlaží je, takže nejste přímo pod střechou.

Byt nemá vlastní balkon ani lodžii. Na patře se ale nachází prostorná společná lodžie, odkud je výhled ještě podstatně širší. Je dostupná jen pár kroků od dveří bytu a dá se využít, když si chcete sednout ven, vyvětrat peřiny nebo se jen podívat, co se děje pod vámi.

Panelový dům prošel celkovou revitalizací, má bezbariérový vstup a modernizovaný výtah. Kolem domu je velké

množství vzrostlé zeleně a díky velkorysým rozestupům mezi domy nepůsobí okolí stísněně.

Samostatnou zmínku si zaslouží energetická náročnost. Nový PENB vyhotovený v listopadu 2025 podle aktuální metodiky řadí dům do třídy B – velmi úsporná. U staršího panelového domu to rozhodně není standard. Skutečné náklady za rok 2025 činily při třech osobách v průměru 3 874 Kč měsíčně plus elektřina.

Famfulíkova leží v dobře fungující části sídliště Ďáblice. V bezprostředním okolí jsou školy, školky, dětská hřiště, obchody i sportoviště. Nedaleko najdete ZŠ a MŠ U Školské zahrady, TJ Kobylice nebo Beachklub Ládví. Autobusová zastávka Šimůnkova je pár minut od domu a ke stanici metra C Ládví dojdete přibližně za osm minut.

Výhodou je také blízkost Ďáblického háje. Na procházku, běh, kolo nebo venčení psa tak nemusíte nejprve sednout do auta a odjet z Prahy. Lesopark je pohodlně dostupný pěšky a nabízí i dětská hřiště a sportovní trasy.

Není to penthouse ani příběh o rodinném štěstí ukrytém mezi čtyřmi stěnami. Je to dobře řešený a udržovaný byt pro jednoho, pár nebo jako investice – vysoko, v klidu, blízko metra a v domě s mimořádně dobrým energetickým hodnocením.