

## Prodej novostavby 4+kk 140m<sup>2</sup>, zahrádka 174m<sup>2</sup>, suterén 19m<sup>2</sup>, dvě parkovací místa, FVE, PENB B

Holekova, 19014, Praha-Klánovice, Praha



**26 820 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Uršula Kittrichová**
**Tel.:** 604 739 750

**GSM:** +420 604 739 750

**E-mail:**
[ursula@akroreality.com](mailto:ursula@akroreality.com)

<b>Bezbariérový byt:</b>	ano	<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk
<b>Podlaží v domě:</b>	1	<b>Počet podlaží v domě:</b>	3
<b>Celková podlahová plocha:</b>	140 m <sup>2</sup>	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Vlastnictví:</b>	osobní
<b>Sklep:</b>	19 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod; Retenční nádrž na dešťovou vodu	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelové rozvody	<b>Energetická náročnost:</b>	B - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji moderní novostavbu v energetické třídě B s FVE - pohodlný a praktický rodinný byt s charakterem domu o celkové ploše 139,7m<sup>2</sup>, dispozice - 4+kk řešen ve dvou patrech s terasou, zahrádkou 174m<sup>2</sup> a suterénem 18,7m<sup>2</sup> s oknem do anglického dvorku. K bytu náleží dvě parkovací místa na pozemku pod uzamčením + k dispozici jedno venkovní místo pro návštěvy.

Na parcele se nachází komorní stavba - skládající se ze dvou samostatných a oddělených bytových jednotek, které obklopuje zeleň.

Krásné a bezpečné bydlení, kdo hledá klid a pohodu od ruchu velkoměsta.

Dispozice: přízemí je bezbariérové: vstupní chodba s denním světlem, hala s nikou pro velkou šatní skříň + šatna s

oknem, samostatná toaleta s integrovaným sprchovacím WC Aqua Clean Geberit - základní funkce přes dálkové ovládání nebo pomocí aplikace přes telefon. Do centrální obytné místnosti je vstup přes skleněné posuvné dveře do pouzdra. Denní zóna propojuje kuchyň se spíží, jídelní kout a obývací pokoj do jednoho otevřeného prostoru plného světla se vstupem na terasu a dále do prodlouženého, rozšířeného (zeleného pokoje) - útulné zahrady, která je oddělena od ulice již vzrostlým živým plotem a poskytuje příjemné soukromí. Velká balkonová okna v obývací části stírají hranici mezi interiérem a exteriérem.

V patře jsou tři samostatné pokoje - dvě ložnice a pracovna, technická místnost s napojením pro pračku a sušičku, samostatná toaleta s integrovaným sprchovacím WC Aqua Clean Geberit. Koupelna - italská velkoformátová keramická dlažba a obklady La Ceramica odst. sand. Sprchový kout s termostatickou nástěnnou baterií, samostatně stojící vyhřívaná vana a dvě umyvadla bez přepadu na koupelnové skříňce se čtyřmi komfortními zásuvkami - dekor teakového dřeva, elektrický radiátor - nahříváč ručníků. Koupelna a toalety jsou vybaveny kvalitním zařízením od značek Hansgrohe, Hülpe, Laufen, Geberit. Koupelnový nábytek je od české firmy Dřevojas s doživotní zárukou zásuvek InnoTech s měkkým dovíráním Silent System zn.Hettich.

Všechny místnosti v patře mají výhledy z oken do korun stromů a proudí tak světlo a sluníčko ze tří světových stran, které dodává pokaždé jinou a příjemnou atmosféru. Stavba, která dýchá, pracuje se světlem a nabízí kontakt s přírodou.

Na stavbu byly použity nejkvalitnější materiály, v obytných částech jsou podlahy z prémiové kolekce rigidní vinylové SPC 50 plus Herringbone, design dub Cara- (100% voděodolnost, certifikát zdravotní nezávadnosti Floor Score a CE), okna a vstupní dveře - nejmodernější úzké profily - s ocelovou výztuhou Forthex, odolnost proti vloupání certifikát RC2, vynikající tepelně izolační vlastnosti, 6-ti komorový systém. Design okenních a dveřních profilů: exteriér antracit grey/ interiéru bílá, vnitřní parapety bílé zn. Helopal. Video telefon zn. Hinkvision v obou patrech. Venkovní okenní stínící technika - žaluzie jsou umístěny v purenitových boxech pod omítkou, ovládané přes mobilní aplikaci TaHoma, stejně jako el. vjezdová vrata přes - TaHoma. Silikonová fasádní barva Weber.

V suterénu je umístěna veškerá technologie - tepelné čerpadlo, 300l bojler, datový rozvaděč, regulace pro FVE. Vytápění a ohřev vody přes tepelné čerpadlo voda vzduch v kombinaci s FVE řízené přes aplikaci LG ThinQ, FVE ušetří náklady za energie v průměru šesti měsíců v roce. FVE o výkonu 7kWp, kapacita baterií 10,24kWh, počet panelů 14. Střešní panely jsou natočeny na slunný jih, které nejsou vidět díky vysoké atice ( instalace FVE po podpisu budoucí smlouvy kupní)). Připravený kabel pro Wallbox.

V zahradce je umístěna jímka na dešťovou vodu s el. přípravou pro čerpadlo i automatickou závlahu.

Domov je nejenom byt, ale sousedé, ulice i celá čtvrť.

Klánovice jsou rezidenční lokalita obklopená lesy, v zimě vhodné i na běžky, přes rok cykloturistika, venkovní posilovny, dětská hřiště, naučné stezky, běh, procházky s dětmi i domácími mazlíčky.

V místě základní škola, bezkonkurenční státní mateřská školka, vyhlášená pediatrická ordinace, soukromé školy i školky, tenisové kurty, fotbalové hřiště, krásné koupaliště a to vše v pěší dostupnosti. Pošta, fitness centra, jógové studio, kulturní centrum, pilates, dům čínské medicíny, lékárny, lékařská zařízení, masáže, výborné restaurace, cukrárna, bistra, pizzerie, kadeřnictví, barber shop a další, 2km vzdálené retailové centrum, kde je Billa, Penny, Rossman, Teta, Hecht, Kik, Pepco a další.

Doprava: autem nebo bus metro B Černý Most, vlakové nádraží - vlakem 20 minut do centra města - Massarykovo nádraží.

Další informace a prohlídku nemovitosti ráda poskytnu a budu se těšit na nové prima sousedy.