

## RD, 7+kk, 218 m<sup>2</sup>, 3 NP, 2x parkování, zahrada, terasa, krb, sklep, po reko., 5 min. metro A Skalka,

Úvalská, Praha 10, Praha



**26 800 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**David Votápek**  
Tel.: 224 267 544  
GSM: 420725293221  
E-mail:  
[david.votapek@century21.cz](mailto:david.votapek@century21.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	155 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	228 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	452 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	126 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Popis vybavení:</b>	.	<b>Doprava:</b>	MHD
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Voda - zdroj pro celý objekt; Voda - dálkový vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Atraktivní moderní praktické variabilní městské bydlení 218 m<sup>2</sup> obytné plochy, 7+kk, 3 podlaží, krb, 2 x parkování, sklep, zahrada, zastřešená terasa. vhodné pro rodinu se dvěma i více dětmi nebo jako

dvougenerační bydlení s odděleným samostatným bytem (2+kk, 40 m<sup>2</sup>) v přízemí, 5 min chůze od metro A Skalka.

Dům původně postavený ve 30. letech 20. století, prakticky a vkusně zmodernizovaný v letech 2005 a 2008 (okna, dveře, podlahy, koupelny, zateplení, topení, atd.). Z ulice (východní orientace) působí dům velmi nenápadně, ale vnitřní prostor a zahrada s terasou na rostlém terénu Vás pohltí svou osobitou pohodovou atmosférou.

Současní majitelé si velmi užívají:

- velkorysé společné prostory obytného přízemí s kuchyní, jídelnou a obývacím pokojem s krbem, podlahovým topením či francouzskými okny umožněným vstupem na terasu a dále do zahrady,
- vzdušné pokoje a promyšlené úložné prostory v dostatečném objemu v celém domě,
- koupelnu v každém patře a v přízemí i samostatné WC,
- oddělený malý byt (2+kk) s vlastním sociálním zázemím v přízemí pro starší rodiče, mladou rodinu, chůvu nebo s možností pronájmu,
- kvetoucí zahradu se zastřešenou terasou z kanadského cedru, která zastíní před prudkým sluncem nebo schová před melancholickým deštěm. Kde zjara nad hlavou kvetou úchvatné vistárie, nebo je možno pověsit houpačku pro děti, které si rády vyhraji i na zapuštěném pískovišti s možností uzavření. Velmi se daří bylinkám, rajčatům, paprikám i dalším druhům plodové zeleniny,
- možnost zalévání dešťovou vodou akumulovanou v podzemní nádrži (5 m<sup>3</sup>) s filtrací (též využíváno pro splachování záchodů),
- předzahrádku s kompostem před domem, zahradní domek na uložení sekačky, náradí, grilu atp.,
- zatemňující protihlukové rolety na DO na svislých oknech,
- suchý sklep s technickým zázemím (plynový kotel a zásobník na ohřev vody),
- parkování pro dvě auta,
- metro trasa A (Skalka) a zastávky BUS se spojením směr Florenc, Kobylisy nebo na Smích. nádr. 5 min. chůze. Nedaleko nově vybudované vlakové nádraží Zahradní město. Autem 3 min. na Jižní spojku,
- bohatou občanskou vybavenost - ZŠ V Rybníčkách, jesle, mateřská školka, gymnázium Voděradská nebo Metropolitní univerzita Praha, Tesco s lékárnou a drogerií DM, restaurace, hospůdky, zdravotnická zařízení i široká nabídka sportovišť v okolí (tenisové kurty se zimním provozem TJ Solidarita, ICERINK, Gutovka, Jógaateliér, atd.)

Dispozice a plochy (přibližně):

Pozemek - 452 m<sup>2</sup> dle KN

Dům - 3 nadz. podl. (218 m<sup>2</sup>) + sklep (cca 10 m<sup>2</sup>)

1.NP (107 m<sup>2</sup>) - se západní orientací do zahrady obývací část (35 m<sup>2</sup>), kuchyň (9 m<sup>2</sup>), pracovna (9 m<sup>2</sup>), do ulice pak byt 2+kk s koupelnou (40 m<sup>2</sup>) a též WC a zádveří/chodba (12 m<sup>2</sup>);

2.NP (72 m<sup>2</sup>) -2 ložnice (dnes spojené 33 m<sup>2</sup>) orientace východ, 1 ložnice (11 m<sup>2</sup>) s úložným patrem orientace západ, dále hala/knihovna/herna (22 m<sup>2</sup>), koupelna (6 m<sup>2</sup>);

3.NP (39 m<sup>2</sup>) podkroví - obytná část (23 m<sup>2</sup>), koupelna (7 m<sup>2</sup>), úložný prostor (9 m<sup>2</sup>)

Energie a provozní náklady - cca 10 tis. měsíčně.