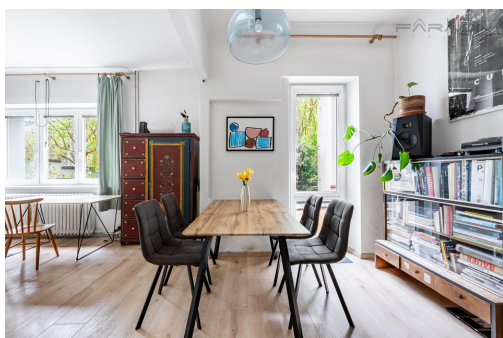
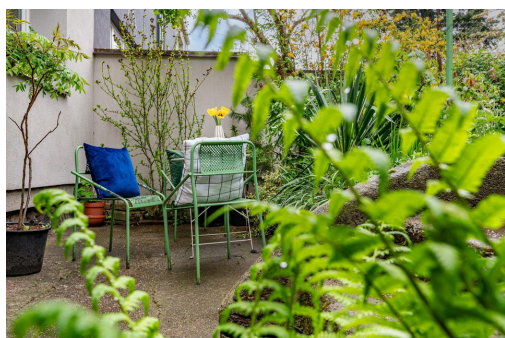
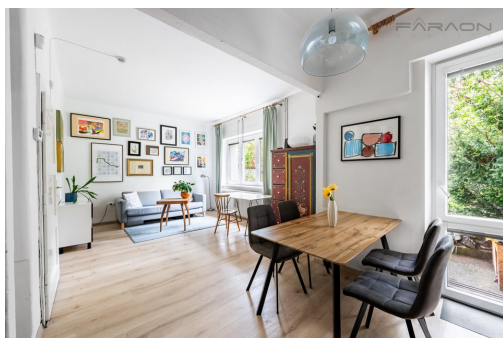


Prodej řadového cihlového domu, 3+1, 100 m² + půda s potenciálem vestavby - Praha 4, Záběhlice

Hlavní, Praha 4, Praha



15 430 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

Hana Machová

Tel.: 222701022

GSM: 222701022

E-mail: info@faraon.cz

Poloha objektu:	řadový	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	2
Typ domu:	patrový	Užitná plocha:	102 m ²
Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: Prodej řadového dvoupodlažního cihlového domu 3+1 v dobrém stavu, orientovaného na jihovýchod, což zajišťuje příjemné proslunění interiéru po většinu dne. Dům je situován v klidné rezidenční části Prahy 4 - Záběhlice. Lokalita nabízí pohodlné městské bydlení s výbornou občanskou vybaveností, snadnou dostupností MHD a zároveň dostatkem zeleně v okolí - včetně Záběhlického parku a Hamerského rybníka.

Dům byl v roce 2019 zateplen kvalitní izolací (140 mm) a opatřen novou plechovou střechou, což výrazně prodlužuje jeho životnost a snižuje náklady na provoz. Vytápění zajišťuje plynový kotel (cca 15 let starý), ohřev vody pak nový plynový kotel z roku 2020. V roce 2021 byly v interiéru položeny nové plovoucí podlahy. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě a je ihned obývatelná bez nutnosti dalších investic. Nemovitost si zachovala svůj původní stav, včetně rozvodů elektřiny a vody, což umožňuje budoucímu majiteli provést rekonstrukci dle vlastních představ.

Užitná plocha domu činí cca 102,2 m², celková plocha pozemku je 100 m². Velkou výhodou je přístupná půda, která nabízí možnost rozšíření obytného prostoru - například o další ložnice, pracovnu nebo podkrovní ateliér. Tento potenciál pro vestavbu dává domu flexibilitu a umožňuje přizpůsobení podle potřeb nového majitele.

V přízemí se nachází zádveří, předsíň, prostorný obývací pokoj, samostatná kuchyně a toaleta. V horním patře je ložnice, další pokoj a koupelna s WC. Dům disponuje také balkonem.

Za domem se nachází krásná, zelení obklopená zahrada, která poskytuje pocit soukromí a klidu. Tato oáza je ideální pro posezení s rodinou nebo přáteli a skvělá pro grilování. Přímý vstup ze zahrady do obývací části zajišťuje komfortní propojení interiéru s exteriérem.

Měsíční provozní náklady jsou velmi nízké, mimo jiné díky kvalitnímu zateplení domu: voda cca 1 000 Kč, elektřina přibližně 1 000 Kč a plyn kolem 3 500 Kč. Na konci roku obvykle dochází k přeplatkům.

V blízkém okolí se nachází mateřské a základní školy, obchody, lékárna, pošta, restaurace a sportovní areál Hamr s tenisovými kurty, fitness a dalšími možnostmi volnočasových aktivit. Dopravní obslužnost je výborná – v docházkové vzdálenosti jsou autobusové i tramvajové zastávky, nedaleko se nachází i výpadek na Jižní spojkou.

Nemovitost je vhodná jak pro rodinné bydlení, tak i jako investiční příležitost s možností budoucího rozšíření.