

## Prodej nové bytové jednotky 3+kk 76 m<sup>2</sup> s komorou, zahradou, terasou a 2x parkovací stání, Polerady

Polerady



**8 250 000 Kč**  
za nemovitost

Kolaudace v roce 2019 a následně BYTOVÁ JEDNOTKA BEZ UŽÍVÁNÍ, tzn. nový od kolaudace.



Vyřizuje

**Ing. Mgr. Veronika Černá**

**GSM: +420603841020**

**E-mail:**

[veronika.cerna@re-max.cz](mailto:veronika.cerna@re-max.cz)

|                              |                                      |                                  |                   |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 3+kk                                 | <b>Podlaží v domě:</b>           | 1                 |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 2                                    | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 76 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová                              | <b>Stav objektu:</b>             | novostavba        |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní                               | <b>Umístění objektu:</b>         | klidná část obce  |
| <b>Doprava:</b>              | vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus | <b>Voda:</b>                     | Vodovod           |
| <b>Odpad:</b>                | Kanalizace                           | <b>Energetická náročnost:</b>    | B - Velmi úsporná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** V exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti nabízíme k prodeji bytovou jednotku (bez předchozího užívání) v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, situovanou v klidné a dlouhodobě vyhledávané obci Polerady (u Prahy), v okrese Praha-východ. Nemovitost je umístěna v rodinném domě se třemi bytovými jednotkami, což zajišťuje komorní charakter bydlení, ideální jak pro vlastní bydlení, tak jako bezpečnou investici k pronájmu.

Užitná plocha jednotky činí 72 m<sup>2</sup>, dále k ní náleží samostatná komora o výměře 4 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku o výměře 219 m<sup>2</sup> představuje výhradní užívání pozemku kolem bytu, konkrétně terasu, vlastní zahradu a dvě parkovací stání přímo u domu. Součástí kupní ceny je rovněž oplocení pozemku včetně vjezdové brány na dálkové ovládání, což zvyšuje komfort i soukromí užívání. Tento byt představuje ideální volbu pro rodinu hledající moderní a klidné bydlení s vlastním zázemím a přímým kontaktem s přírodou, avšak s pohodlím dojezdové vzdálenosti do Prahy.

Dispozičně je byt řešen velmi funkčně. V prvním nadzemním podlaží se nachází vstupní chodba, samostatná toaleta s umyvadlem, prostorný a světlý obývací pokoj se vstupem na terasu a do zahrady, kuchyňský kout vybavený kuchyňskou linkou včetně spotřebičů a schodiště do horního patra. Ve 2. nadzemním podlaží jsou dvě samostatné prostorné ložnice a koupelna s vanou, umyvadlem a toaletou. Dispozice odpovídá současným nárokům na rodinné bydlení a zároveň je velmi dobře pronajímatelná bez nutnosti dispozičních úprav. Vytápění bytové jednotky je zajištěno elektrokotlem a ohřev vody boiler značky Protherm. Dům je napojen na obecní vodovod a tlak. kanalizaci. V oknech namontovány kompletní žaluzie. Kolaudace r. 2019 a následně byt bez užívání, tzn. nový po kolaudaci. Měsíční náklady na bydlení dle počtu osob a vlastní spotřeby. Doporučené zálohy na vodné a stočné 400,- Kč/osoba a elektřina 3.500 -5.000,- Kč.

Obec Polerady nabízí pohodlné a klidné bydlení se základní občanskou vybaveností včetně mateřské školy, obchodu s potravinami, pekárny, masny, hospody, dětského hřiště a sportovního vyžití. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v nedalekém Kostelci n/L, Líbeznici a Brandýse nL-St.Boleslavi, kde se nachází kompletní školy, lékařská péče, lékárny, supermarkety, úřady i široké možnosti kulturního a sportovního vyžití. Lokalita je dlouhodobě stabilní a poptávka po bydlení zde vykazuje trvalý růst. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, a to jak autem, tak veřejnou dopravou. Bus linky PID zajišťují přímé spojení do Prahy (Letňany metro C, bus č.377) nebo Brandýsa nL a následně do Prahy, přičemž rychlé napojení na hlavní tahy umožňuje pohodlné dojíždění do hl. města, zejména do oblastí Prahy 9 a Prahy 18.

Doporučujeme Vám prohlídku této nemovitosti. Díky osobnímu vlastnictví, vlastní zahradě, parkování u domu, nízkému počtu bytových jednotek v domě a rychlé dostupnosti do Prahy se jedná o nabídku, která činí z této nemovitosti stabilní a perspektivní investici s dlouhodobým potenciálem růstu hodnoty.