

## Prodej rodinného domu | Branická 155, Praha 4 - Braník

Branická, 14700, Praha 4, Praha



### Neuvedeno za nemovitost

cena k jednání, včetně  
právního servisu



Vyřizuje  
**Jiří Koucký**  
**Tel.:** +420 734 579 008  
**GSM:** +420 724 368 358  
**E-mail:**  
[jiri.koucky@kwcz.cz](mailto:jiri.koucky@kwcz.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	4
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	205 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	205 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	574 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	15 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Garáž
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva; Lokální - elektrické; Ústřední - plynové; Ústřední - elektrické
<b>Odpad:</b>	Kanalizace		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Na adrese Branická 155 nabízíme rodinný dům, který není k nastěhování hned. A právě v tom je příležitost, pro ty, kteří vidí hodnotu tam kde ji masy ještě nevidí.

Dům se nachází ve vyhledávané části Prahy 4 - Braník, kde se podobné příležitosti objevují spíše výjimečně. Lokalita nabízí kombinaci dobré dostupnosti do centra, napojení na hlavní tahy a zároveň blízkost zeleně a volnočasových aktivit - cyklostezka podél Vltavy je pár minut od domu.

Tato nabídka není pro každého. Ale pro správného kupujícího dává velmi dobrý smysl.

#### Dispozice a plochy

Dům má dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a podkroví:

- 1. NP (cca 60,7 m<sup>2</sup>) - stavebně oddělená jednotka 2+kk
- 2. NP (cca 61,1 m<sup>2</sup>) - druhá jednotka 2+kk se schodištěm do podkroví
- podkroví (cca 46 m<sup>2</sup>) - aktuálně využívané, ale není zkolaudované jako obytný prostor

Dům je dnes stavebně rozdělen na dvě samostatné bytové jednotky s využitelným podkrovím.

Dále:

- suterén (cca 15 m<sup>2</sup>) - částečné podsklepení domu
- samostatná garáž (cca 25 m<sup>2</sup>) - vjezd přímo z ulice, za bránou

Celková užitná plocha včetně příslušenství (sklep, podkroví, garáž): cca 205 m<sup>2</sup>

Zkolaudovaná podlahová plocha pro bydlení: cca 122 m<sup>2</sup>

Dispozice umožňuje využití jak pro vícegenerační bydlení, tak pro investiční záměr.

#### Technický stav

Dům je určen k rekonstrukci.

- původní okna a fasáda
- střecha ve stavu odpovídajícím stáří
- vlhký suterén bez funkčních sanačních opatření
- rozvody v kombinaci původních a novějších částí

Konstrukčně se jedná o zděný dům se dřevěnými stropy.

Technický stav je detailně popsán v technické zprávě, kterou rádi na vyžádání poskytneme.

#### Lokalita - Braník

Jedna z nejsilnějších stránek této nabídky je lokalita.

- rychlá dostupnost do centra
- napojení na hlavní dopravní tahy
- cyklostezka podél Vltavy v blízkosti
- zeleň a možnosti volnočasových aktivit
- kompletní občanská vybavenost
- do budoucna lokalitu dále posílí plánovaná linka metra D, s nejbližší stanicí Nádraží Krč v krátké dojezdové vzdálenosti (cca 5-10 minut)

Je to místo, které dlouhodobě drží hodnotu.

Tato nabídka je ideální pro kupujícího, který:

- nechce kompromisy a raději si dům vytvoří podle sebe
- hledá dlouhodobou hodnotu v kvalitní lokalitě
- nebo přemýšlí investičně a vidí potenciál v přestavbě

V případě zájmu o více informací nebo osobní prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Jiří Koucký  
realitní makléř

Uvedené výměry jsou orientační. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejlepší nabídce a majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího dle vlastních kritérií. Veškeré uvedené informace mají informativní charakter a nepředstavují nabídku ve smyslu § 1731 ani § 1732 občanského zákoníku.