

## Prodej dvoupodlažního, prostorného RD 4+kk s garáží, 329m<sup>2</sup> na pozemku 1455m<sup>2</sup>, Na Jaroši 238, Předboj

Na Jaroši, Předboj



**26 700 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Petr Berka**  
Tel.: 606 728 157  
GSM: +420 606 728 157  
E-mail:  
[petr.berka@berkareality.cz](mailto:petr.berka@berkareality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	207 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	308 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1455 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1248 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Dovolte mi nabídnout Vám ke koupi výjimečnou nemovitost. Jedná se o prostorný rodinný dům se zahradou v obci Předboj. Dům, kolaudovaný v roce 2009, byl projektován s důrazem na praktické využití každého metru a připraven na pohodlné bydlení i pro početnější rodinu.

Velkou předností domu je dispoziční řešení. V přízemí je kladen důraz na prostor pro obývací pokoj a kuchyňskou část s jídelnou, pro které je vyhrazeno cca 67m<sup>2</sup>. Z prosvětleného obývacího pokoje lze vstoupit na 18m<sup>2</sup> terasu,

orientovanou do zahrady. Prostorná garáž má cca 42m<sup>2</sup>. Zbylá část přízemí domu je technická (prádelna, spíž, zahradní nářadí, šatna, WC, sprcha). V patře domu jsou pak 3 ložnice se třemi prostornými šatnami, pracovna se střešními okny, dvě koupelny - jedna s WC, druhé WC je samostatné. Pokoje, pracovna i koupelny jsou přístupné z centrální chodby, což je optimální. Velmi doporučuji projít přiložené půdorysy obou podlaží. Zdrojem tepla je elektrický kotel, rozvedený do teplovodního vedení v podlaze v přízemí, v patře v koupelnách elektrická mřížka, v pokojích radiátory. V obývacím pokoji si můžete užívat také teplo z krbu. Ten je bez výměníku, ale je napojen na turbínu, která odsává horký vzduch a ten pak rozvádí do všech pokojů v patře, kde jsou instalované rovněž klimatizační jednotky (4ks) - splitové a v přízemí jsou dvě silnější jednotky - v obývacím pokoji a v jídelně.

Pokud jde o zahradu, orientovanou na jih a západ od domu, nemám co vytknout. Soukromí, ticho a klídek, pohoda... Když odečtu zastavěnou plochu domu, máte k dispozici zahradu o výměře 1248m<sup>2</sup>. To je optimální velikost ne příliš velká na údržbu, zároveň však lze vybudovat například větší bazén u domu, skleník, záhony, nebo třeba vysadit ovocné stromy.

Další předností je umístění nemovitosti. Ulice Na Jaroši je slepá, což znamená minimální provoz a klid. Z pohledu dostupnosti jsme na tom také velmi dobře. MHD? Pěšky Vám zabere cesta od domu k autobusové zastávce 4 minuty a za dalších 30 minut jste v Praze u stanice metra Ládví. Cesta do centra Prahy tak trvá cca 40min.

Obec Předboj nabízí harmonické bydlení v blízkosti Prahy s dobrou občanskou vybaveností a přírodou. Mezi hlavní přednosti patří mateřská škola, obchod, restaurace - především YARD Resort - jedna ze tří nejlépe hodnocených restaurací pro svatby a oslavy. V obci můžete využít také sportovní areál s golfovým hřištěm. Doporučuji Vám včasnou prohlídku této skvělé nemovitosti. S vyřízením hypotečního úvěru Vám rád pomůže náš skvělý hypoteční specialista.