

## Prodej bytu 2+1 (3+kk), 72,8 m<sup>2</sup>, Praha 10 - Nedvězí u Řičan

Praha 10, Praha



**8 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Bc. Artur Kurlikovskyy**

**Tel.:** 736 679 205

**GSM:** +420 774 311 817

**E-mail:**

[artur.kurlikovskyy@housevip.cz](mailto:artur.kurlikovskyy@housevip.cz)

|                              |            |                                  |  |
|------------------------------|------------|----------------------------------|--|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 2+1        | <b>Podlaží v domě:</b>           | 3  |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 1          | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 73 m <sup>2</sup>                              |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová    | <b>Stav objektu:</b>             | dobrý  |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní     | <b>Sklep:</b>                    | 4 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Doprava:</b>              | vlak       | <b>Elektrina:</b>                | Elektro - 400 V                                |
| <b>Voda:</b>                 | Vodovod    | <b>Topení:</b>                   | Lokální - tuhá paliva;<br>Lokální - elektrické |
| <b>Odpad:</b>                | Kanalizace | <b>Energetická náročnost:</b>    | E - Nehospodárná                               |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 (3+kk), o celkové výměře 72,8 m<sup>2</sup>, který prošel čerstvou rekonstrukcí v roce 2025. Byt se nachází ve 2. (posledním) patře cihlového domu z roku 1999 s plastovými okny.

Velkou výhodou je nově vyměněná střecha, takže se v budoucnu nemusíte obávat problémů se zatékáním. Díky cihlovému materiálu budovy se v bytě udržuje příjemné klima i v létě s vysokými venkovními teplotami.

Tržní cena 8.825 mln., stanovená na základě údajů z katastrálních map. V případě zájmu, můžeme zaslat komplexní dokument.

Součástí domu je společná zahrada o výměře 326 m<sup>2</sup>, ideální pro relaxaci, posezení nebo hry s dětmi.

Byt má aktuálně dispozici 2+1, nicméně díky velkorysé ploše obývacího pokoje s kuchyní je možné byt velmi snadno

upravit na 3+kk. Byt se prodává kompletně vybavený a zařízený. Jedinečnost bytu se zvyšuje díky:

- lakované kuchyňské lince na míru.
- lakovaným vestavěným šatním skříním.
- napínaným stropům v obývacím pokoji s LED osvětlením.
- dekorativní omítce na chodbě a v kuchyni.
- prakticky řešené barové zóně.
- krbu na dřevo po čerstvé revizi, který dodává bytu příjemnou atmosféru.

Technické informace:

- vytápění: elektrické topné panely (dálkově ovládané).
- ohřev vody: elektrický bojler.
- alternativní vytápění: krb na dřevo.

Orientace bytu: východ – kopelna, ložnice, jih – ložnice, obývací pokoj, západ – obývací pokoj, kuchyň.

K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 4 m<sup>2</sup>. Měsíční poplatky do SVJ pro 4 osoby: 5 350 Kč. + 3 500 Kč. el.

Lokalita a občanská vybavenost:

Nemovitost se nachází ve Výtoňské ulici, v rozrůstající městské části Nědvezi u Říčan (Praha 10), obklopené zelení, což zajišťuje čistý vzduch a příjemné bydlení. V docházkové vzdálenosti se nachází přírodní park, dětská a sportovní hřiště.

Dopravní dostupnost:

- 3 minuty pěšky autobusová zastávka s přímým spojem na metro Háje.
- 4 minuty autem železniční stanice Kolovraty – dojezd na Hlavní nádraží za 20 minut.
- 3 min. nájezd na dálnici D1 (plánované dokončení úseku 511 Běchovice – D1 v roce 2027, který výrazně zlepší dostupnost do centra Prahy).

Pouhé 3 minuty autem se nachází Říčany, které jsou dlouhodobě hodnoceny jako město s nejvyšší kvalitou života v ČR. Najdete zde kompletní občanskou vybavenost: Lidl, Billa, Tesco, lékárny, Action, Pepco, fitness centra, McDonald's, Planeo, autoservis, Bageterie, Rossmann, Sinsay, restaurace a další služby.

Byt je v osobním vlastnictví, financování hypotečním úvěrem je možné a rádi Vám s jeho vyřízením pomůžeme. V případě zájmu o prohlídku nebo dalších dotazů mě neváhejte kontaktovat.