

## Novostavba RD 7+kk s garáží, 240m<sup>2</sup>, pozemek 804m<sup>2</sup>, 2x koupelna, sauna, bazén, 20 min. autem metro B

29476, Sudovo Hlavno



### 21 900 000 Kč

 za nemovitost

Cena včetně provize a právního servisu, dohoda možná.



Vyřizuje

**Kredba Petr**
**Tel.:** +420 777266461

**GSM:** +420 777266461

**E-mail:**
[kredba@sitrealit.cz](mailto:kredba@sitrealit.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	240 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	804 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	12 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody
<b>Topení:</b>	Jiné	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji moderní rodinný dům o dispozici 7+kk s garáží, dvěma koupelnami, saunou a bazénem. Je situovaný v klidné okrajové části obce Sudovo Hlavno, pouhých 8 km severně od Brandýsa nad Labem-Stará Boleslav. Dům nabízí krásný výhled do okolní krajiny, vysoký standard provedení a výbornou dostupnost do Prahy. Obec se nachází jen 7 minut jízdy od dálnice D10 (sjezd 17. km Hlavenec), díky čemuž je centrum Prahy i metro B Černý Most dostupné přibližně za 20 minut autem. V blízkosti se nachází oblíbená rekreační oblast jezer Lhota, Ovcáry a Konětopy s možností přírodního koupání.

Celková plocha pozemku činí 804 m and sup2;, zastavěná plocha domu je 200 m and sup2;. Dům byl dokončen v roce 2022 a je postaven z kvalitních materiálů obvodové zdivo Porotherm s izolační vatou, betonová střešní krytina. V obývacím pokoji jsou hliníková okna s trojskly, ostatní okna plastová. Interiérové dveře jsou v nadstandardní výšce 210 cm.

Jedná se o nízkoenergetický dům v energetické třídě B s velmi nízkými provozními náklady. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo s možností dálkového ovládání přes mobilní telefon. V přízemí je teplovodní podlahové vytápění, v patře radiátory. Dominantou obývacího pokoje je krbová teplovzdušná vložka Romotop s posuvným sklem. V celém domě je příprava pro instalaci klimatizace. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci i elektrickou síť.

Dispozice domu

Přízemí:

obývací pokoj s kuchyňskou linkou (37 m and sup2;) a vstupem na zastřešenou terasu (24 m and sup2;),

prostorná spíž (10 m and sup2;),

ložnice (13 m and sup2;) s přímým vstupem do koupelny,

koupelna s vanou, sprchovým koutem, WC s bidetovou tryskou a saunou,

samostatné WC,

pracovna (6 m and sup2;),

technická místnost,

garáž o ploše 33 m and sup2; se sprchovým koutem a WC.

Garáž disponuje vraty o šířce 300 cm a výšce 334 cm, výška stropu činí 380 cm. Nad garáží se nachází praktický úložný prostor s možností transportu věcí výtahem. Před domem je zámková dlažba s parkováním pro 3 automobily.

Vstupní hliníkové dveře do domu i garáže mají nadstandardní rozměry - výšku 250 cm a šířku přes 1 metr. Výška stropů v přízemí je 2,75 m, v patře 2,6 m.

Podkroví:

4 samostatné pokoje (každý cca 14 m and sup2;),

koupelna (10 m and sup2;) se sprchovým koutem a WC s bidetovou tryskou,

sádkartonové podhledy.

Exteriér a zahrada

Na zahradě se nachází venkovní betonový bazén o rozměrech 6 × 3 m a hloubce 1,4 m a dřevěnou terasou. Součástí pozemku je také plechová garáž pro zahradní techniku a technologii bazénu. Pod ní se nachází betonový sklep o rozměrech 5 × 2,5 m.

Zahrada je vybavena automatickým zavlažovacím systémem napojeným na retenční nádrž na dešťovou vodu o objemu 13 m and sup3;. K dispozici je rovněž studna.

Dům je zabezpečen kamerovým systémem s dálkovým přístupem přes mobilní telefon a přípravou pro elektronický zabezpečovací systém (EZS).

Virtuální prohlídka domu: v příloze.

Občanská vybavenost a okolí

V obci se nachází obchod se smíšeným zbožím, hospoda a kontaktní místo Czech POINT. Mateřská i základní škola jsou vzdálené pouze 1,5 km ve vedlejší obci Kostelní Hlavno. Okolí nabízí cyklostezky, lesy a možnost koupání v přírodním jezeře Lhota, které je dostupné pěšky přibližně za 30 minut. Tento dům představuje ideální kombinaci moderního bydlení, soukromí, nízkých provozních nákladů a výborné dostupnosti do Prahy.