

## Byt 3+1 Kaňkovského Praha 8 Kobylysy

Kaňkovského, Praha 8, Praha



**8 900 000 Kč**  
za nemovitost

Vč. provize RK a  
kompletního právního  
servisu



Vyřizuje

**Vlastimil Raška**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420733691145

**E-mail:**

[vlastimil.raska@re-max.cz](mailto:vlastimil.raska@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	14	<b>Celková podlahová plocha:</b>	71 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	panelová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Lodžie:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout bytovou jednotku o dispozici 3+1 se zasklenou lodžii, situovanou v klidné rezidenční části Prahy 8 - Kobylysy, v ulici Kaňkovského.

Velkým benefitem této lokality je především množství zeleně a široké možnosti volnočasového vyžití. V bezprostředním okolí se nachází Ďáblický háj, dětská a dopravní hřiště, koupaliště Ládví, které se v zimních měsících mění na ledovou plochu, tenisové kurty i beachvolejbalový areál.

Lokalita zároveň disponuje výbornou občanskou vybaveností - v pěší dostupnosti naleznete mateřskou školu, základní školu a gymnázium Heřmáněk, obchodní dům Ládví, polikliniku Čumpelíkova, restaurace i další služby. Samozřejmostí je velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy autobusová zastávka Kobylyská střelnice je vzdálena jen několik minut chůze a stanice metra C - Ládví přibližně do 10 minut pěšky.

Byt je umístěn ve 2. nadzemním podlaží kompletně revitalizovaného panelového domu s výtahem. Dispozici tvoří

obývací pokoj se vstupem na zasklenou lodžii, navazující prostorná kuchyně, dvě neprůchozí ložnice, zděné bytové jádro s koupelnou, samostatným WC a vstupní předsíň. Součástí nabídky je také komora umístěná ve 4. nadzemním podlaží domu.

Dle Prohlášení vlastníka se bytová jednotka skládá z:

- kuchyně - 11,00 m<sup>2</sup>
- pokoje - 18,80 m<sup>2</sup>
- pokoje - 13,90 m<sup>2</sup>
- pokoje - 8,80 m<sup>2</sup>
- koupelny - 3,80 m<sup>2</sup>
- samostatného WC - 1,00 m<sup>2</sup>
- předsíně - 7,20 m<sup>2</sup>
- komory mimo jednotku - 1,90 m<sup>2</sup>

K bytové jednotce dále náleží zasklená lodžie o ploše 4,50 m<sup>2</sup>, jejíž výměra se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu.

Prakticky řešená dispozice nabízí komfortní bydlení zejména pro rodinu s dětmi, která ocení nejen samotný byt, ale i kvalitní zázemí celé lokality.

V bytě proběhla rekonstrukce bytového jádra a koupelny, ostatní části jsou v udržovaném stavu s možností modernizace dle představ nového vlastníka.

Dům prošel kompletní revitalizací zahrnující mimo jiné zateplení fasády, výměnu plastových oken, rekonstrukci společných prostor i vstupního portálu.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) vykazuje klasifikační třídu B velmi úsporná s měrnou spotřebou 68,2 kWh (m<sup>2</sup> - rok)

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví a její koupi lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomohou naši finanční specialisté.

V případě zájmu o více informací nebo sjednání přesného času osobní prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Rád Vám nabídku osobně představím.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.