

## Prodej, Rodinný dům, 271 m<sup>2</sup>, Praha - Kyje

Za Rokytkou, Praha 14, Praha



**11 500 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

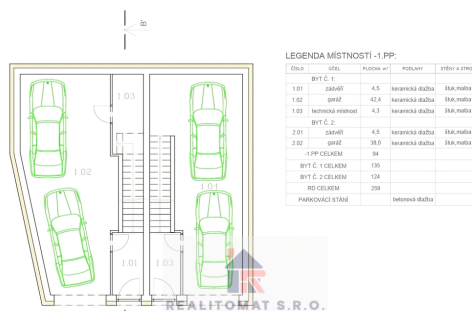
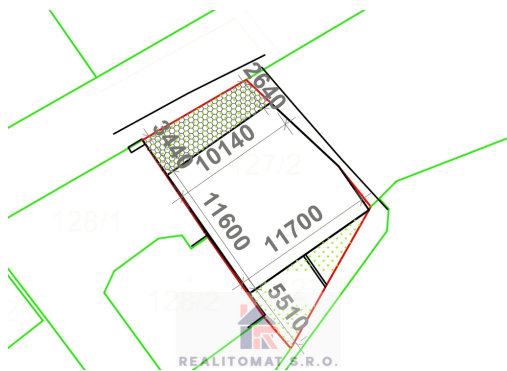
**Jakub Bakeš**

**Tel.:** 725 381 211

**GSM:** +420 725 381 211

**E-mail:**

[realitomat@gmail.com](mailto:realitomat@gmail.com)



Číslo	Účel	Plocha m <sup>2</sup>	Podlahy	Stěny a strop
<b>BYT Č. 1:</b>				
1.01	obstáří	4,5	keramická dlažba	šal. natř.
1.02	garáž	42,4	keramická dlažba	šal. natř.
1.03	technická místnost	4,3	keramická dlažba	šal. natř.
<b>BYT Č. 2:</b>				
2.01	obstáří	4,5	keramická dlažba	šal. natř.
2.02	garáž	38,0	keramická dlažba	šal. natř.
<b>BYT Č. 3 CELKEM:</b>				
1PP CELKEM		94		
BYT Č. 1 CELKEM		128		
BYT Č. 2 CELKEM		128		
PARKOVACÍ STANĚ		209	betonová dlažba	

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný
<b>Stav objektu:</b>	ve výstavbě (hrubá stavba)
<b>Typ domu:</b>	patrový
<b>Užitná plocha:</b>	271 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus
<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná

<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Zastavěná plocha:</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Plocha parcely:</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 400 V
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Prodej starého rodinného domu s číslem popisným s možností demolice - demoliční záměr již podán na stavební úřad.

Stavební pozemek 190 m<sup>2</sup> se schváleným záměrem výstavby u přírodní rezervace Praha - Kyje s výbornou dostupností do centra Prahy v blízkosti Kyjského rybníka.

Nabízíme k prodeji rodinný dům k demolici a stavební pozemek o výměře 190 m<sup>2</sup>, na kterém se aktuálně nachází starší rodinný dům s číslem popisným - lze financovat hypotečním úvěrem.

Tento dům bude po dobu přibližně 1 roku pronajatý za 10 000 Kč měsíčně, což zajišťuje okamžitý výnos po dobu přípravy výstavby.

Současně probíhá proces stavebního povolení.

V první fázi byl stavební záměr již schválen, podána žádost o stavební povolení pro dvojdům.

Pozemek i samotný dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu.

Plánovaná výstavba

V projektu je uvažováno:

dvojdům se dvěma bytovými jednotkami.

Navrhovaná dispozice:

Dům A: 4+kk + 2× garážové stání

Dům B: 3+kk + 2× garážové stání

Plus parkování před garáží.

Jedná se o poslední parcelu v lokalitě, dům bude bezprostředně sousedit s přírodní rezervací, což zajišťuje maximální soukromí a klid.

Za domy je plánována soukromá terasa nebo zahrada pro každou jednotku.

Projekt se může v průběhu povolovacího procesu ještě částečně upravovat dle požadavků úřadů nebo investora.

Investiční potenciál

Předpokládaný následný prodej po realizaci:

cca 20 000 000 Kč za každý byt, celkem 40 000 000 Kč.

V případě, že se pozemek neprodá v aktuální fázi povolovacího řízení, je zde možnost:

Uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní na jednotlivé domy - byty, po získání stavebního povolení - můžete projevit předběžný zájem.

Následně realizovat výstavbu domu na klíč dle vzájemné dohody - možnost změny dispozice, materiálů,...

Očekávaný termín vydání stavebního povolení je v roce 2027.

Shrnutí výhod

- okamžitý příjem z pronájmu
- schválený záměr výstavby
- inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina)
- poslední parcela v lokalitě
- přímé sousedství přírodní rezervace
- silný investiční potenciál