

## Prodej bytu 2+1 - 51 m<sup>2</sup> + sklep 2 m<sup>2</sup>, Poděbradská, Praha 9 - Hloubětín

Poděbradská, Praha 9, Praha



**8 490 000 Kč**  
za nemovitost

včetně všech služeb RK



Vyřizuje

**Martin Janík**

**Tel.:** 725 433 555

**GSM:** 725433555

**E-mail:**

[martin@nyxusreality.cz](mailto:martin@nyxusreality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+1	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	4	<b>Celková podlahová plocha:</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	rušná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Někdy není největší výhodou bytu luxusní design, garáž nebo výhled. Někdy je největší hodnota v tom, že každý den šetří čas. A přesně tohle je případ bytu 2+1 v Poděbradské ulici, jen pár kroků od metra Hloubětín.

Bytová jednotka má celkovou plochu 53,69 m<sup>2</sup> včetně sklepa o velikosti 2,40 m<sup>2</sup>. Samotný byt je řešený jako 2+1 a skládá se ze dvou samostatných pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny a samostatného WC. Dispozice je jednoduchá, přehledná a praktická - obývací pokoj může sloužit jako hlavní obytná část, druhý pokoj jako ložnice a kuchyň zůstává oddělená jako samostatné zázemí s místem pro menší jídelní stůl.

Interiér je v dobrém a udržovaném stavu. Nejde o byt po kompletní moderní rekonstrukci, ale o prostor, který lze

využívat bez nutnosti velkých okamžitých zásahů. To je důležité jak pro vlastní bydlení, tak pro investora, který chce byt rychle připravit k pronájmu. Zároveň tady zůstává prostor pro postupné úpravy podle vlastního vkusu.

V bytě letos proběhla rekonstrukce elektřiny, je čerstvě vymalován a připraven k nastěhování.

Okna všech pokojů jsou orientována na jih směrem do ulice Poděbradská, od které je dům oddělen vzrostlými stromy.

Příjemným prvkem je světlo a kontakt se zelení z oken, která jsou orientována na jih směrem do ulice Poděbradská. Od té je dům oddělen vzrostlými stromy. Byt díky tomu nepůsobí stísněně ani čistě městsky, přestože jeho hlavní síla stojí právě na dostupnosti. Dům je v udržovaném stavu a k bytu náleží sklep, který pomáhá řešit úložné věci mimo samotný obytný prostor.

Je důležité zmínit, že byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží (3. patro) domu bez výtahu. Pro někoho to může být limit. Na druhou stranu právě poloha u metra Hloubětín je výhodou, která bude při každodenním fungování znát velmi výrazně. Do centra i dalších částí Prahy se dostanete bez závislosti na autě a v okolí máte běžné služby, obchody i tramvajové spojení.

Tahle nabídka bude dávat smysl hlavně tomu, kdo hledá praktický byt na Praze 9, nechce řešit dlouhé docházení na MHD a ocení poměr mezi dostupností, dispozicí a stavem bytu. Stejně dobře může fungovat jako vlastní startovací bydlení, městský byt pro pár nebo investice k dlouhodobému pronájmu.

PENB nebyl dodán, proto prozatím uvádíme třídu G.

Pokud vás byt zaujal, rádi vám ho představíme osobně.