

## Prostorný byt se zahradou a krytou terasou, 2x parkovací stání, sklep K Točné, 25241, Dolní Břežany



Výměry místností jsou orientační.



**13 700 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Irena Žáčková**

**Tel.:** +420 777217232

**GSM:** +420 777217232

**E-mail:**

[irena.zackova@qara.cz](mailto:irena.zackova@qara.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Individuální	<b>Topení:</b>	Lokální - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte opravdu prostorné a klidné bydlení v blízkosti Prahy, obklopené zelení? Byt s příjemně stálou teplotou v zimě i během léta? Nabízíme výjimečný byt se zahrádkou s možností snadné úpravy na dispozici 4+kk v a velmi vyhledávaných oblíbených Dolních Břežanech.

Byt s užitnou plochou 135 m<sup>2</sup> se nachází v přízemí menšího cihlového domu se dvěma bytovými jednotkami. Díky krbu, podlahovému vytápění a promyšlenému dispozičnímu řešení nabízí příjemné prostředí pro rodinné bydlení i práci z domova.

Srdcem bytu je prostorný obývací pokoj s s krbem a vyššími stropy, ze kterého je přímý vstup na krytou terasu o velikosti přibližně 22,5 m<sup>2</sup> a navazující soukromou zahrádku. Dispozice byla původně navržena jako 4+kk, takže lze

poměrně jednoduchou úpravou vytvořit další samostatný pokoj. Součástí bytu jsou také dva další velmi prostorné pokoje, koupelna s WC, samostatné WC, technická místnost s velkými úložnými prostory, komora s umyvadlem, kterou lze upravit na samostatný sprchový kout, a další praktická komora pod schody před vstupem do bytu, vhodná například pro uložení kol.

K bytu náleží:

soukromá zahrada,  
sklep pod terasou vhodný jako dílna nebo sklad,  
dvě parkovací stání přímo před domem.

Celková metráž:

135 m<sup>2</sup> užitná plocha pouze bytu  
plus krytá terasa cca 22,5 m<sup>2</sup>  
plus sklepní prostory pod terasou  
a navíc k tomu vlastní zahrada

Velkou předností je poloha v blízkosti lesa. Přestože se nedaleko nachází místní komunikace, v nočních hodinách zde panuje naprostý klid. Jen pár kroků od domu je autobusová zastávka s přímým spojením do Modřan i do centra Dolních Břežan a následně na Kačerov.

V domě funguje zavedený systém správy mezi vlastníky. O vytápění a ohřev vody se stará nový plynový kondenzační kotel přímo v bytě. Byt vyniká velmi stabilní vnitřní teplotou, a to jak během zimních, tak letních měsíců.

Byt je vybaven zabezpečovacím systémem a je připravena také elektroinstalace pro předokenní rolety nebo venkovní žaluzie.

Dolní Břežany patří dlouhodobě mezi nejžádanější lokality v okolí Prahy díky kvalitní občanské vybavenosti, upravenému veřejnému prostoru, školám a školkám včetně soukromých, sportovnímu zázemí i kulturním možnostem pro děti i dospělé.

Pokud hledáte prostorné bydlení s atmosférou rodinného domu, pouze s jedním sousedním bytem v domě, výbornou dostupností do Prahy a zároveň v bezprostřední blízkosti přírody, mohl by vás tento byt příjemně oslovit.

Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

K této nemovitosti máte připravené podrobné informace na:

<https://qara.cz/nemovitosti/prostorny-byt-se-zahradou-krytou-terasou-dvema-parkovacimi-stanymi-a-velkym-sklepem-2/>