

Nízkoenergetická moderní novostavba 4+KK, okrasná zahrada se závlahou, menší domek pro podnikání, Do

Čestlická, 25101, Dobřejovice

22 700 000 Kč

za nemovitost

včetně provize a právního
servisu poskytnutého
advokátní kanceláří

Poloha objektu:	řadový	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	2
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	110 m ²
Užitná plocha:	161 m ²	Plocha parcely:	678 m ²
Ostatní:	Parkoviště	Umístění objektu:	centrum obce
Doprava:	dálnice; silnice; autobus	Komunikace:	asfaltová
Elektrina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	Voda:	Vodovod
Telekomunikace:	Internet	Topení:	Ústřední - elektrické
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	B - Velmi úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Ve výhradním zastoupení si Vám dovoluujeme představit a nabídnout jedinečnou možnost moderního nízkooenergetického bydlení v těsném sousedství Prahy, v Dobřejovicích. Velkorysý obývací pokoj, hlavní ložnice s vlastní koupelnou, prostor pro podnikání a mnohem více čeká třeba právě na Vás.

Mezi největší výhody patří zejména celková koncepce a provedení domu, promyšlenost jeho dispozice a komfort, který nabízí zejména v prostoru. Další výhodou je lokalita - ideální dostupnost do Prahy, na D1 nebo Pražský okruh, za zábavou, volnočasovými aktivitami například v sousedním Průhonickém parku i nakupováním v blízké obchodní zóně Čestlice. Nájezd na dálnici D1 je v těsné blízkosti a na stanici metra Opatov dojedeme již za 9 minut.

Přestože se jedná o dvojdom (na prodej je pouze levá část domu s výhodnější orientací - J, V, Z), nabízí dostatek dnes tolik potřebného soukromí pro jeho obyvatele. Přitom jeho 1.NP umožní pohostit i početnější skupinu návštěvníků.

Velkorysý obývací pokoj s plochou téměř 48m² a výškou stropu 2,86m (pohledový beton) je největší místností v domě, doslova jeho dominantou. Z něj se vstupuje francouzskými velkoformátovými dvoukřídlými posuvnými dveřmi na klidnou terasu (20m²) s bioklimatickým zastřešením Artosi. Součástí jsou ze dvou stran elektrické vytahovací rolety. Při otevření obou křídel vzniká přirozené propojení obytného prostoru s terasou a navazující zahradou za domem.

Kuchyňský kout je propojený s obývacím pokojem. Nejedná se však o kout v pravém slova smyslu, kuchyně má plochu téměř 14m², velké okno a moderní kuchyňskou linku, vybavenou spotřebiči (indukční varná deska (Touchselect, PowerBoost, Timer), zabudovaná v ostrůvku spolu s horkovzdušnou parní troubou (3D Horký vzduch, grill, pára), myčka, lednice. Strop je zde oproti obývacímu pokoji snížený (2,5m), v něm je zabudované stropní osvětlení a digestoř na dálkové ovládání (odsavač je v jedné rovině s podhledem). Vedle vestavné lednice je malá komora (spíž).

Schody do druhého nadzemního podlaží vedou ze zádveří (8m²), které je od obytné části odděleno skleněnou posuvnou stěnou. Díky tomu zůstane odpočinková část domu klidná. Ve druhém nadzemním podlaží jsou celkem tři pokoje s plochou 18, 15 a 12m². Největší pokoj má vlastní koupelnu s Walk-in sprchovým koutem, WC, bidetem, umyvadlem, zrcadlem s osvětlením a vyhříváním a oknem. Druhá koupelna je přístupná z haly a je společná pro další dva pokoje. Vybavená je vanou, umyvadlem, WC a bidetem; jsou zde i vývody na pračku a sušičku. Úložné prostory nalezneme v šatně s odsáváním par. Ta je, stejně jako všechny pokoje na patře, přístupná z haly. Pokoje jsou neprůchozí. Dva největší pokoje mají okno a francouzské okno. Z haly je vstup po sklopných schodech do úložného prostoru v podkroví.

Zahrada je oplocená, ze strany od ulice je plot gabionový. U vstupní branky je domácí videotelefon s minikamerou, v

domě je pak jednotka s barevnou obrazovkou. Vjezdová brána je s pohonem na dálkové ovládání. Parkování je možné na pozemku pod zastřešeným parkovacím stáním. Vedle vjezdu je drobná stavba pro zahradní nářadí a techniku, například slouží jako úschova pro robotickou sekačku trávy, která zůstává, a k umístění ovládání automatické závlahy. Další výhodou je samostatná stavba se zastavěnou plochou 21m², zkolaudovaná a přizpůsobená pro drobnou výrobu nebo po úpravě menší kancelář apod. Je zde lednice, dva sklady a dvě kuchyňské linky s pracovní deskou, velké okno. Stavba je napojena na vodu, odpad (výlevka) a el. energii. Vytápění/chlazení zajišťuje klimatizační jednotka. Technické informace: Pozemky celkem 678m², z toho zastavěná plocha 89m² + 21m², užitná plocha domu 161m². Dům postavený z YTONGu, zatepleno 20cm polystyrenu včetně izolace proti vzniku tepelných mostů, Energetická třída B, střešní krytina Tondach - černá pálená taška, hliníková okna i dveře s izolačním trojsklem, mramorové parapety, zavedena voda, elektřina i kanalizace (plyn není zaveden), vytápění tepelným čerpadlem voda/vzduch s vnitřním modulem (all-in-one) NIBE VVM320, podlahové vytápění v obou podlažích, jednotka v zimě topí a v létě chladí; sanita Villeroy & Boch, vodovodní baterie Hansgrohe, designové osvětlení Catellani&Smith, Artemide a Rendl Studio, Internet/wifi modem; podlahová krytina v 1. NP je velkoformátová (90x90cm) italská dlažba, ve 2. NP plovoucí podlahy; obklady zakončené hliníkovými lištami, všechny interiérové (bezfalcové) dveře mají zapuštěné panty a magnetické jazýčky. Automatická závlaha (kapačka) a robotická sekačka. Na prodej je polovina dvojdomu, domy mají samostatné obvodové zdi a jsou navíc zvukově odděleny polystyrenem. Měsíční náklady na provoz domu jsou cca 5.000,-Kč (elektřina + voda).

Pokud hledáte nízkoenergetickou novostavbu s dispozicí 4+KK a velkou zahradou, dovoluji si Vám tuto nabídku jedinečně doporučit. Dům je již prázdný, prohlídky s vážnými zájemci jsou možné kdykoliv po telefonické dohodě. Majitel si vyhrazuje právo volby zájemce podle jím zadaných kritérií.



Vyřizuje

Mgr. Jiří Svoboda

Tel.: 737 211 374

GSM: +420 737 211 374

E-mail: jirka@svoboda-bydleni.cz