

## Prodej bytu 3+kk, 72,8 m<sup>2</sup>, Praha 10 - Nedvězí u Říčan

Výtoňská, 10300, Praha-Nedvězí, Praha

**8 990 000 Kč**

za nemovitost

včetně provize, včetně  
právního servisu, cena k  
jednání

|                              |                                         |                                  |                       |
|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 3+kk                                    | <b>Podlaží v domě:</b>           | 3                     |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 1                                       | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 73 m <sup>2</sup>     |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová                                 | <b>Stav objektu:</b>             | dobrý                 |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní                                  | <b>Sklep:</b>                    | 4 m <sup>2</sup>      |
| <b>Doprava:</b>              | vlak; dálnice; silnice;<br>MHD; autobus | <b>Elektrina:</b>                | Elektro - 400 V       |
| <b>Voda:</b>                 | Vodovod                                 | <b>Topení:</b>                   | Lokální - tuhá paliva |
| <b>Odpad:</b>                | Kanalizace                              | <b>Energetická náročnost:</b>    | E - Nehospodárná      |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+kk (2+1), o celkové výměře 72,8 m<sup>2</sup>, který prošel čerstvou rekonstrukcí v roce 2025. Byt se nachází ve 2. patře (posledním) cihlového domu z roku 1999 s plastovými okny.

Velkou výhodou je nově vyměněná střecha, takže se v budoucnu nemusíte obávat problémů se zatékáním. Díky cihlovému materiálu budovy se v bytě udržuje příjemné klima i v létě s vysokými venkovními teplotami.

V případě rychlého jednání je možné se dohodnout na odkupu nemovitosti za tržní cenu 8.825 mln., stanovenou na základě údajů z katastrálních map (snímek je přiložen na fotografii). V případě zájmu, můžeme zaslat komplexní dokument.

Součástí domu je společná zahrada o výměře 326 m<sup>2</sup>, ideální pro relaxaci, posezení nebo hry s dětmi.

Byt má aktuálně dispozici 2+1, nicméně díky velkorysé ploše obývacího pokoje s kuchyní je možné byt velmi snadno upravit na 3+kk. Byt se prodává kompletně vybavený a zařízený. Jedinečnost bytu se zvyšuje díky:

- lakované kuchyňské lince na míru.
- lakovaným vestavěným šatním skříním.
- napínaným stropům v obývacím pokoji s LED osvětlením.
- dekorativní omítce na chodbě a v kuchyni.
- prakticky řešené barové zóně.
- krbu na dřevo po čerstvé revizi, který dodává bytu příjemnou atmosféru.

Technické informace:

- vytápění: elektrické topné panely (dálkově ovládané).
- ohřev vody: elektrický bojler.
- alternativní vytápění: krb na dřevo.

Orientace bytu: východ – ložnice, jih – ložnice, obývací pokoj, západ – obývací pokoj, kuchyň.  
K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 4 m<sup>2</sup>. Měsíční poplatky do SVJ: 4 520 Kč. + 3 500 Kč. el.

#### Lokalita a občanská vybavenost:

Nemovitost se nachází ve Výtoňské ulici, v rozrůstající městské části Nědvezi u Říčán, obklopené zelení, což zajišťuje čistý vzduch a příjemné bydlení. V docházkové vzdálenosti se nachází přírodní park, dětská a sportovní hřiště.

#### Dopravní dostupnost:

- 3 minuty pěšky autobusová zastávka s přímým spojem na metro Háje.
- 4 minuty autem železniční stanice Kolovraty - dojezd na Hlavní nádraží za 20 minut.
- 3 min. nájezd na dálnici D1 (plánované dokončení úseku 511 Běchovice - D1 v roce 2027, který výrazně zlepší dostupnost do centra Prahy).

Pouhé 3 minuty autem se nachází Říčany, které jsou dlouhodobě hodnoceny jako město s nejvyšší kvalitou života v ČR. Najdete zde kompletní občanskou vybavenost: Lidl, Billa, Tesco, lékárny, Action, Pepco, fitness centra, McDonald's, Planeo, autoservis, Bageterie, Rossmann, Sinsay, restaurace a další služby.

Byt je v osobním vlastnictví, financování hypotečním úvěrem je možné a rádi Vám s jeho vyřízením pomůžeme. V případě zájmu o prohlídku nebo dalších dotazů mě neváhejte kontaktovat.



Vyřizuje

**Bc. Artur Kurlikovskyy**

**Tel.:** 736 679 205

**GSM:** +420 774 311 817

**E-mail:** [artur.kurlikovskyy@housevip.cz](mailto:artur.kurlikovskyy@housevip.cz)