

## Řadový dům 3× byt, zahrada, výhled na Prahu - Nad Kunderatkou

Nad Kunderatkou, Praha 9, Praha

**24 999 000 Kč**

za nemovitost

včetně provize a právního servisu

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	4
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	240 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	197 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	92 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus
<b>Elektrína:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně nabízíme k prodeji vícegenerační řadový rodinný dům o čtyřech podlažích s celkovou vnitřní podlahovou plochou cca 240 m<sup>2</sup>, se třemi samostatnými bytovými jednotkami (2+kk, 2+1, 2+kk) + suterénní podlaží pod celým domem, aktuálně využívané jako sklad, sklep a prádelna (dříve využíváno také k bydlení jako garsoniéra).

Nemovitost se nachází v klidné slepé ulici Nad Kunderatkou na Starém Proseku, přímo nad Proseckými skalami. Z vyšších podlaží je jedinečný panoramatický výhled na Pražský hrad, Petřín, Vltavu, Vítkov, Strahov a další dominanty. Před domem je pás zahrádek zakončený skalní stěnou.

Přírodní památka „Amerika“ začíná hned za domem. Výhled z domu je ještě lepší než z vyhlídky Emy Destinové, která se nachází na začátku ulice.

Lokalita nabízí naprostý klid, zeleň a zároveň výbornou dostupnost - stanice metra C Prosek je v docházkové vzdálenosti, centrum Prahy je rychle dosažitelné MHD i autem. V okolí je kompletní občanská vybavenost.

Každé podlaží má přibližně 60 m<sup>2</sup> vnitřní podlahové plochy včetně centrálního schodiště. V suterénu se nachází obytná místnost s oknem, toaleta, prádelna, sklep a vstup na zahradu o velikosti cca 92 m<sup>2</sup>. Tento prostor lze upravit na další bytovou jednotku nebo ateliér.

Užitná plocha obytných podlaží (přízemí, patro a podkroví) činí cca 180 m<sup>2</sup>, sklep má cca 60 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemku činí 197 m<sup>2</sup> (105 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, 92 m<sup>2</sup> zahrada).

Dům byl postaven sládkem Holešovického pivovaru. Od roku 2014 probíhala postupná rekonstrukce a vestavba bytové jednotky 2+kk v podkroví (ZDARMA zůstává vybavení z roku 2024), nová střecha, nová plastová okna na centrálním schodišti a vstupní dveře - vše s izolačními trojskly, komíny, nový silikonový nátěr fasády (2025), plynový kondenzační kotel + nové vyvložkování komínu (2021), elektro přípojka a optické vedení do domu - po domě zatím nerozvedeno (2022).

Na jižní i severní straně je možné realizovat přístavbu (např. garáž a obytná místnost - obojí s pochozí terasou, jako u sousedních domů). Dům není rozdělen na samostatné jednotky.

Energetická nároč. budovy: třída E.

Dům nabízí celou řadu možností na zvýšení komfortu i energetické efektivity. Vhodná je rekonstrukce tří spodních podlaží (zejména elektroinstalace, voda, odpady a okna v obytných místnostech).

Výměna oken v obytných místnostech za izolační trojskla může zásadně snížit energetickou náročnost domu. Díky orientaci domu na sever-jih se nabízí instalace fotovoltaických panelů na celou jižně orientovanou střechu a umístění tepelného čerpadla na severní stranu domu. Na tato opatření lze využít státní dotace.

Dům je vhodný pro vícegenerační bydlení, investiční záměr, kombinaci bydlení a podnikání nebo budoucí rozdělení na bytové jednotky. Všechny tři byty budou při předání uvolněné.

Možná výměna za dům či byt Praze.

Pokud máte zájem o prohlídku, prosím vyplňte formulář pod inzerátem a budeme vás kontaktovat s Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

**Lubomír Boček**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420704797751

**E-mail:** [lubomir.bocek@re-max.cz](mailto:lubomir.bocek@re-max.cz)