

## Prodej bytu 4+kk - 104 m<sup>2</sup> + terasa 6 m<sup>2</sup>, dva sklepy a dvě park. stání, K Havlínu, Praha 5 - Zbraslav

**16 490 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně všech poplatků RK

K Havlínu, Praha-Zbraslav, Praha

<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	164 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	34 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; autobus
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Výjimečné bydlení, které se na trhu objevuje jen zřídka – prostor a soukromí rodinného domu v prvorepublikové vile s pouhými třemi byty.

Tento prostorný byt 4+kk o celkové užitné ploše 164 m<sup>2</sup> včetně příslušenství se nachází v kompletně zrekonstruované prvorepublikové vile na Zbraslavi, kde byl kladen důraz na zachování charakteru stavby i kvalitu provedení. Velkým benefitem je samostatná místnost v suterénu o velikosti 25 m<sup>2</sup>, která má vlastní okno a nepůsobí tak jako klasický sklep. Díky tomu je plnohodnotně využitelná například jako pracovna, fitness, hobby místnost nebo zázemí pro podnikání. Součástí je zároveň i další, zděný sklep o velikosti 9 m<sup>2</sup>, který poskytuje praktický úložný prostor.

Dominantou bytu je vzdušný obývací prostor s kuchyňským koutem, který díky své velikosti a přirozenému světlu působí velmi otevřeně a příjemně. Celý byt má charakter spíše rodinného domu než klasického bytu – a to jak dispozičně, tak celkovým pocitem z prostoru.

Interiér přirozeně kombinuje moderní technologie s elegantním provedením. Dubové podlahy ve vzoru chevron navazují na historický charakter vily, zatímco okna a terasové dveře s izolačními trojskly zajišťují vysoký akustický i tepelný komfort. Koupelna je vybavena sanitou značek Villeroy & Boch a Hansgrohe, doplněnou velkoformátovými obklady italského výrobce Casalgrande Padana. Celkový standard podtrhují také interiérové designové dveře Vekra s magnetickými zámky.

O tepelný komfort po celý rok se stará podlahové vytápění i chlazení napojené na tepelné čerpadlo s možností ovládání přes mobilní aplikaci, přičemž v hlavních obytných místnostech jsou navíc instalovány klimatizační jednotky.

Další přidanou hodnotou je pochozí půda s okny o velikosti 20 m<sup>2</sup>, která rozšiřuje využitelný prostor a podtrhuje celkový charakter nemovitosti. Bydlení tak působí jako kombinace bytu, menšího domu a loftového prostoru.

Dispozice bytu:  
Chodba: 6,30 m<sup>2</sup>  
Šatna: 4,94 m<sup>2</sup>

Obývací pokoj + kuchyňský kout: 36,36 m<sup>2</sup>

Pokoj 1: 16,19 m<sup>2</sup>

Pokoj 2: 13,72 m<sup>2</sup>

Pokoj 3: 12,95 m<sup>2</sup>

Koupelna s WC: 7,86 m<sup>2</sup>

Samostatné WC: 1,61 m<sup>2</sup>

Užitná plocha bytu: 104 m<sup>2</sup>

Příslušenství:

Terasa: 6,30 m<sup>2</sup>

Půda: 20 m<sup>2</sup>

Sklep (místnost s oknem): 25 m<sup>2</sup>

Sklep: 9,24 m<sup>2</sup>

Celková plocha: 164 m<sup>2</sup>

Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají prostorné a klidné bydlení s charakterem domu, ale zároveň chtějí zůstat v rámci Prahy.

Zbraslav patří mezi rezidenční lokality s dostatkem zeleně. V okolí najdete školy, školky, obchody, restaurace, kavárny i zdravotní služby. K relaxaci i sportu vybízí blízký lesopark Belveder nebo volnočasový areál Nad Parkem. Pravidelné autobusové i vlakové spoje na Smíchov, autem jste v centru Prahy přibližně za 25 minut.

Další informace:

Energetická náročnost budovy: třída B - velmi úsporná.

Nemovitost je v osobním vlastnictví a lze ji tedy financovat hypotečním úvěrem, který Vám zdarma pomůžeme vyřídit za nejuhodnějších podmínek na trhu.

Pokud vás tento byt zaujal, rád vám ho osobně představím.

Těším se na setkání s vámi!



Vyřizuje

**Edvard Akopov**

**Tel.:** 725 433 555

**GSM:** 608344434

**E-mail:** [edvard@nyxusreality.cz](mailto:edvard@nyxusreality.cz)