

## Prodej bytu, 2+kk, 44 m<sup>2</sup>

Krouzova, Praha 12, Praha

**5 290 000 Kč**

za nemovitost

|                                  |                            |                              |                    |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Bezbariérový byt:</b>         | ano                        | <b>Dispozice bytu:</b>       | 2+kk               |
| <b>Podlaží v domě:</b>           | 3                          | <b>Počet podlaží v domě:</b> | 8                  |
| <b>Celková podlahová plocha:</b> | 44 m <sup>2</sup>          | <b>Druh objektu:</b>         | panelová           |
| <b>Stav objektu:</b>             | před rekonstrukcí          | <b>Vlastnictví:</b>          | družstevní         |
| <b>Sklep:</b>                    | 2 m <sup>2</sup>           | <b>Umístění objektu:</b>     | sídliště           |
| <b>Elektřina:</b>                | Elektro - 230 V            | <b>Topení:</b>               | Ústřední - dálkové |
| <b>Energetická náročnost:</b>    | G - Mimořádně nehospodárná |                              |                    |

### POPIS NEMOVITOSTI:

Byt 2+kk, celková výměra 44,6 m<sup>2</sup> včetně sklepa – soukromí a přímý kontakt s Pišovickým lesem.

Nabízíme družstevní byt o dispozici 2+kk a celkové výměře 44,6 m<sup>2</sup> včetně sklepa, situovaný v Praze Modřanech, v ulici Krouzova. Jde o část sídliště, která je v rámci Modřan výjimečná především uspořádáním okolní zástavby a bezprostředním kontaktem se zelení.

Namísto obvyklého sídlištního pohledu do protějších oken nabízí byt výhled do otevřeného prostoru se zelení, přičemž dům přímo navazuje na parkovou a lesní oblast. Díky tomu je v bytě zajištěno větší soukromí.

Stav bytu je před rekonstrukcí, zároveň je ale plně vyhovující pro okamžitý pronájem. Byt má zděné bytové jádro, funkční dispozici a nevyžaduje akutní investice, pokud je záměrem pronajímání. Pro budoucího majitele tak nabízí kombinaci okamžité využitelnosti a potenciálu zhodnocení po rekonstrukci.

Zásadní předností bytu je jeho poloha vůči zeleni. Z druhé strany domu přímo navazuje Pišovický les, do kterého se vstupuje prakticky přímo od domu. Nejde o vzdálený park, ale o souvislý lesní celek, který tvoří přirozené zázemí pro každodenní procházky, běh nebo venčení psa.

V širším okolí se nachází také Lesopark Hodkovičky, Modřanská rokle a další travnaté a zalesněné plochy, které doplňují charakter lokality a rozšiřují možnosti volnočasových aktivit, aniž by narušovaly klid bezprostředního okolí domu.

Občanská vybavenost je řešena prakticky, obchody včetně Kauflandu a DM, služby i Obchodní náměstí v Modřanech jsou v docházkové vzdálenosti. Lokalita má stabilní poptávku po nájemním bydlení a dobrou dostupnost MHD.

Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení s důrazem na klid a zeleň, tak jako dlouhodobá investice postavená na kvalitním umístění, nikoli na krátkodobém efektu rekonstrukce. Byt je ihned volný.

Družstevní byt může oproti bytům v osobním vlastnictví nabídnout určité praktické výhody, zejména z pohledu pronajímání a nižší administrativní zátěže. Převod družstevního podílu je oproti převodu bytu v osobním vlastnictví

výrazně rychlejší a jednodušší, přičemž družstevní bydlení je v této lokalitě dlouhodobě stabilní a dobře fungující. Vzhledem k tomu, že byt je prázdný a připravený nastěhování, může jak samotný převod, tak následné nastěhování proběhnout ve velmi krátkém časovém horizontu.

Energetický průkaz budovy bude dodatečně doložen. V domě proběhla realizace nové střechy se zateplením, a proto je zpracováván aktualizovaný energetický štítek odpovídající současnému stavu objektu. Dům je proto dočasně označen nejhorší energetickou třídou.

V bytě probíhají finální dokončovací práce a příprava na prohlídky, 3. 2. 2026 od odpoledne do pozdního večera plánujeme na této nemovitosti první prohlídkové dny.

V případě zájmu jsme schopni pomoci se zajištěním financování odpovídajícího formě družstevního vlastnictví. Pro bližší informace nebo odkaz na webovou stránku s detailním popisem bytu nás neváhejte kontaktovat.



Vyřizuje

**Michal Šebor**

**Tel.:** 226 254 595

**GSM:** +420 730701037

**E-mail:** [misebor@csrealitni.cz](mailto:misebor@csrealitni.cz)