



Prodej - Byty

číslo zakázky: 03544

Prodej bytu 4+1 91 m², Praha - Kobylisy

Frýdlantská, 18200, Praha 8, Praha

12 900 000 Kč

za nemovitost

Dispozice bytu:	4+1	Podlaží v domě:	9
Počet podlaží v domě:	1	Celková podlahová plocha:	91 m ²
Druh objektu:	panelová	Stav objektu:	po rekonstrukci
Vlastnictví:	osobní	Lodžie:	4 m ²
Doprava:	silnice; MHD	Voda:	Vodovod
Telekomunikace:	Internet	Topení:	Ústřední - dálkové
Odpad:	Kanalizace	Ostatní rozvody:	Satelit; Kabelová televize; Kabelové rozvody
Energetická náročnost:	C - Úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízím k prodeji byt v osobním vlastnictví 4+1 s lodžií a dvěma koupelnami po kompletní rekonstrukci o celkové výměře 91 m². Nachází se ve vyhledávané lokalitě Praha - Kobylisy, která nabízí klidný život nedaleko rozlehlého parku Ďáblický háj s kompletní občanskou vybaveností a dopravou.

Bytová jednotka je umístěna v 9. patře s výtahem v zrekonstruovaném panelovém domě s hezkým výhledem na park před domem s oblíbenou Sakurovou alejí. Dispozičně je byt řešen jako vstupní hala propojená s obývacím pokojem, kuchyň, dva samostatné pokoje, ložnice s vlastní koupelnou, šatna/technická místnost, koupelna s wc, samostatné wc a lodžie. Je ve velmi dobrém stavu, v roce 2023 byla provedena kompletní rekonstrukce vč. nových rozvodů elektřiny, vody a odpadu. V rámci rekonstrukce byly odstraněny některé příčky, čímž vznikl atypický otevřený prostor s docílením dispozic celkem šesti místností vč. kuchyně.

Při vstupu do bytu se ocitnete v prostoru, který se po rekonstrukci vymyká standardně řešeným panelovým bytům. Působí příjemným a útulným dojmem díky dostatku přirozeného světla, velkým oknům, pečlivě vybíranému a nadstandardně vybavenému interiéru.

Byt je moderní, funkční, nábytek na míru a vestavěné skříně zajišťují dostatek úložného prostoru a tím maximální využití celého prostoru. Ve všech pokojích jsou předokenní žaluzie a elektro termoizolační rolety, které pomáhají snižovat přehřívání místností v létě, omezovat tepelné ztráty v zimě a digitální termostat k regulaci vytápění místností umožňující i vzdálené ovládání. Je nainstalováno centrální zhasínání světel, možnost změny barev a teploty stropního světla. Na podlaze je kvalitní bezpečná vinylová podlaha (bio bez ftalátů), v koupelnách a wc dlažba, bezpečnostní protipožární dveře, vnitřní videotelefon s barevným displejem pro ovládání zámku vchodových dveří do domu vč. výtahu.

Z obývacího pokoje je vstup do lodžie (4,73 m²), která je opatřena bezpečnostní sítí a je ideální relaxační zónou, není oddělen od kuchyně dveřmi, což dotváří dojem vzdušného prostoru a možnost být s rodinou i během vaření nebo stravování.

Na levé straně od vstupních dveří se nachází dva samostatné pokoje orientované na východní stranu. Na pravé straně je koupelna s vanou, umyvadlem a wc a samostatné wc. Vedle vstupních dveří se nachází samostatná místnost, která je využívána jako šatna a „technická místnost s vestavěnými skříněmi na míru, aby využily co nejvíce prostoru od podlahy ke stropu. Zajišťují v bytě maximální možnost úložných prostor a zároveň je zde umístěna pračka a sušička. Vstup do ložnice je pouze z této místnosti, čímž je oddělena od hlavní obytné části bytu a nabízí dokonalé soukromí. Při vstupu do ložnice je vlevo umístěna prosklená koupelna s matným sklem, sprchovým koutem a umyvadlem. Lodžie, kuchyň a ložnice jsou orientovány na západní stranu.

V bytě zůstane kuchyňská linka a vestavěné skříně (příp. další vybavení na základě dohody s majitelem). Kuchyňská linka je vyrobena na míru s vestavěnými el. spotřebiči zn. Gorenje. Součástí je indukční varná deska, trouba, mikrovlnná trouba, nástěnná digestoř v moderním designu v kombinaci černého skla s nerezovými prvky, myčka nádobí, černý kuchyňský dřez Franke zabudovaný do pracovní desky, lednice a mrazák. Kuchyňská pracovní deska nabízí dostatek prostoru pro vaření a skřínky dostatečný úložný prostor.

Ohřev teplé vody i vytápění je dálkovým rozvodem, aktuálně v bytě není zaveden plyn, ale lze jej připojit. V patře jsou pouze dvě bytové jednotky, které mají další společnou uzamykatelnou lodžii v mezipatře. Panelový dům je zateplen, byla v něm provedena rekonstrukce vč. vnitřních prostor a nabízí bezpečné bydlení. Před vchodem do domu i ve vnitřních prostorech je umístěn kamerový systém, vstup do domu vč. výtahu a schodiště je zabezpečen čipem. Vnitřní prostory domu jsou moderní, díky velkým oknům a lodžiím v patrech prosvětlené a čisté. V přízemí je k dispozici kolárna.

Přímo před domem je park se známou Sakurovou alejí, dětská hřiště, venkovní posilovna, tenisový areál, workoutové a parkourové hřiště, psí hřiště a psí louka i největší beachvolejbalový areál v Česku. Je zde zajištěna kompletní občanská vybavenost (obchody, restaurace, MŠ, ZŠ, lékaři) i velmi dobré dopravní spojení (4 min. pěšky od domu tramvajová zastávka, 15 min. pěšky od domu metro Ládví). 15 min. pěšky od domu se dostanete do klidného a rozlehlého Ďábického parku, který je ideálním místem pro relaxaci, procházky v přírodě i aktivní život. V lesoparku vedou turistické stezky, cyklotrasy, naučné stezky, jsou tu dětská hřiště, hvězdárna, jezírka a nejvyšší bod Prahy na pravém břehu Vltavy – Ládví.

Vzhledem k atypickému řešení prostor doporučuji osobní prohlídku. V případě jakýchkoliv dotazů nebo zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat (vč. víkendu). Cena zahrnuje kompletní servis v rámci prodeje nemovitostí, všech poplatků, veškerou administrativní činnost a právní servis. Zájemcům mohu zajistit hypoteční úvěr.



Vyřizuje

Lucie Franeková

Tel.: 736 673 677

GSM: +420 607 618 232

E-mail: lucie.franekova@realog.cz