

## Prodej bytu 2+kk, 54m + 26m, Praha - Letňany

Křivoklátská, Praha 18, Praha

### 9 700 000 Kč

za nemovitost

Včetně provize a přípravy smluvní dokumentace.

<b>Dispozice bytu:</b>	2+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelová televize	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Pojdte se podívat na byt o podlahové ploše 54 m<sup>2</sup>, který nabízí navíc horní prostor o dalších 26 m<sup>2</sup>. Ve výsledku tak získáváte až 80 m<sup>2</sup> prostoru k využití.

Kolik metrů čtverečních jste ochotni koupit a kolik z nich skutečně využijete?

Realita dnešního trhu je jednoduchá – každý metr něco stojí. A právě proto dává smysl přemýšlet, jestli kupujete prostor, který vám skutečně slouží, nebo jen metry, které zaplatíte.

A co kdyby existoval takový, který se dokáže přizpůsobit tomu, jak se bude vyvíjet váš život?

Dnes si nahoře vytvoříte pracovnu, zítra šatnu a časem třeba prostor pro hosty nebo zázemí podle toho, jak se bude vyvíjet váš život – právě v tom vidíme skutečnou hodnotu tohoto bytu. Ne v metrech, ale v prostoru, který vám dává možnosti.

Tenhle byt na papíře může působit jako klasické 2+kk o velikosti 54 m<sup>2</sup>. Nachází se na Praze 9, v ulici Křivoklátská v Letňanech, ale ve chvíli, kdy jím projdete, začnete ho vnímat jinak. Díky hornímu prostoru totiž nenabízí jen metry, ale hlavně flexibilitu, kterou u podobných bytů často nenajdete.

Součástí bytu je také horní prostor o výměře 26 m<sup>2</sup>, který výrazně rozšiřuje možnosti využití bytu a dává mu charakter, který u běžných 2+kk nenajdete. Tento prostor není dle kolaudace veden jako obytná plocha, což je u podobných prostor běžné, a proto jej doporučujeme vnímat jako variabilní zázemí s širokým využitím.

Byt je ideální pro jednotlivce nebo pár, kteří chtějí víc než standardní 2+kk a hledají flexibilní prostor pro práci i odpočinek. Velmi dobře může fungovat také pro ty, kteří pracují z domova a potřebují oddělit jednotlivé zóny. Byt může dávat smysl i rodině se staršími dětmi, které ocení vlastní oddělený prostor v horním patře a zároveň bez omezení zvládnou jeho každodenní využívání.

Byt prošel nákladnou rekonstrukcí s důrazem na funkčnost a smysluplné využití každého metru. Najdete zde nábytek i kuchyň vyrobené na míru, které přirozeně zapadají do celkového konceptu bytu. Samostatná kuchyně doplněná o praktickou spíž je dnes spíše výjimkou než standardem. Obývací část je velmi světlá a příjemná, navazuje na balkon o

velikosti 2,33 m<sup>2</sup> s jihozápadní orientací. Je to prostor, kde chcete trávit čas. Ložnice nabízí klidné zázemí pro odpočinek a je vybavena vestavěnou skříní, která přirozeně řeší úložné potřeby. Koupelna je prakticky řešena vanou i sprchovým koutem, samostatná toaleta pak zvyšuje komfort každodenního fungování. Komfort bydlení dále doplňuje klimatizace v horní části bytu a vlastní plynový kotel, díky kterému máte kontrolu nad vytápěním i provozními náklady. Součástí je i sklep o velikosti 3,5 m<sup>2</sup>.

Dům je ve velmi dobré kondici, průběžně udržovaný a bez výtahu. V rámci revitalizace byl nově zateplen a opatřen novou střechou (v roce 2025), včetně střešních oken (v roce 2025), která jsou vybavena vnitřními i venkovními žaluziemi. Dále byly provedeny nové hlavní uzávěry plynu a vodovodní přípojka do domu. Benefitem je také dobře fungující SVJ, které se o dům dlouhodobě stará.

---



Vyřizuje

**Petr Dražan**

**Tel.:** +420 776744539

**GSM:** +420 776744539

**E-mail:** [petr.drazan@qara.cz](mailto:petr.drazan@qara.cz)