

Prostorný byt 4+kk/L, 87,5 m², Praha 8 - Troja

Lublinká, 18100, Praha 8, Praha

9 390 000 Kč

za nemovitost

Včetně odměny RK a
právních služeb

Bezbariérový byt:	ano	Dispozice bytu:	4+kk
Podlaží v domě:	3	Počet podlaží v domě:	8
Celková podlahová plocha:	87 m ²	Druh objektu:	panelová
Stav objektu:	velmi dobrý	Vlastnictví:	osobní
Lodžie:	7 m ²	Sklep:	2 m ²
Umístění objektu:	klidná část obce	Doprava:	silnice; MHD; autobus
Elektrina:	Elektro - 230 V	Voda:	Vodovod
Plyn:	Individuální	Topení:	Ústřední - dálkové
Ostatní rozvody:	Kabelová televize	Energetická náročnost:	C - Úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte byt, kde bude mít každý člen rodiny své místo?

Ať už máte dvě děti, nebo potřebujete pracovnu či šatnu navíc, dispozice 4+1 / 4+kk na Praze 8 - Troja je přesně to, co dává dlouhodobě smysl. A takových bytů je na trhu výrazně méně než klasických 3+kk. Jeden takový pro vás mám a rozhodně stojí za pozornost.

Pro prezentaci bytu jsem připravil přehlednou webovou stránku, kde vše najdete na jednom místě. Odkaz najdete zde: <https://www.stachreality.cz/lublinka-troja>

Byt nabízí 80,5 m² čisté plochy a k tomu zasklenou lodžii o velikosti 6,84 m². Oproti běžným 3+kk zde získáváte jeden pokoj navíc (cca 8,5 m²), který může skvěle fungovat jako dětský pokoj, pracovna nebo šatna.

Dispozice je velmi praktická:

- 3 samostatné pokoje
- prostorný obývací pokoj o velikosti téměř 17 m²
- samostatná kuchyně
- zasklená lodžie pro celoroční využití

Ano, panelové byty jsou si často podobné. Rozdíl ale vždy dělá lokalita a konkrétní umístění v rámci domu a tady přichází jedna z hlavních výhod.

Byt vám nabídne otevřený výhled přímo do zeleně a na Botanickou zahradu, kterou máte doslova přes ulici. A ano, vstup do Botanické zahrady máte zdarma. Malý, ale příjemný bonus.

Co se týká stavu bytu — ten je spíše původní, což vám dává možnost upravit si ho přesně podle svých představ. Výjimkou je koupelna, která již prošla rekonstrukcí (zděné jádro) a je téměř nepoužívaná. Na místě uvidíte, že koupelna je jak nová. Elektrina je v hliníku.

Pro inspiraci, jak by mohl byt po rekonstrukci vypadat, jsem nechal připravit vizualizaci včetně 3D plánu obývacího pokoje s kuchyní. Ve fotogalerii naleznete 3D plánky ukazující aktuální dispoziční řešení bytu a možný budoucí stav

dispozice.

K bytu náleží sklep a další úložný prostor si můžete vytvořit i v prostorné předsíni, kde se přímo nabízí vybudování komory. A jak víme — úložného prostoru není nikdy dost.

Určitě oceníte i to, že se jedná o dům a SVJ pouze o dvou vchodech, nikoliv o velký panelový celek s deseti a více vchody, jak bývá na těchto sídlištích zvykem. Více bytů = více lidí = složitější domluva.

Z mé zkušenosti, nejen realitní, ale i životní je rozdíl mezi bytem o velikosti cca 72 m² (typické 3+kk) a 80,5 m² u 4+1 opravdu znatelný. Pokud máte dvě děti nebo pracujete z domova, ten jeden pokoj navíc dělá velký rozdíl.

A teď lokalita, která je podle mě jedním z hlavních důvodů, proč tento byt dává smysl.

Praha 8 - Troja prošla za poslední roky výrazným posunem. Když jsem zde prodával první byt před cca 16 lety, byla nabídka služeb minimální. Dnes máte vše doslova na dosah:

- Obchodní centrum Krakov (Billa, Dr. Max, dm drogerie a další)
- Penny Market přímo za domem
- několik restaurací a kaváren
- polikliniku Mazurská po rekonstrukci
- mateřské i základní školy v okolí

Pro rodiny s dětmi je velkou výhodou i množství zeleně a volnočasových možností.

Přímo před domem máte park Velká skála, v docházkové vzdálenosti je Botanická zahrada a samozřejmě i ZOO Praha.

Dopravní dostupnost je velmi dobrá:

- pár kroků od domu (u OC Krakov) je zastávka několika autobusových linek
- do 5 minut jste na metru C - Kobylisy

Pokud hledáte větší byt pro rodinu, v zeleni, s kompletní občanskou vybaveností a rychlým spojením na metro, tohle je nabídka, kterou byste si rozhodně měli přijít prohlédnout.

Zavolejte mi nebo napište a domluvme si osobní prohlídku. Rád vám byt ukážu.



Vyřizuje

Lukáš Stach

Tel.: 737 509 915

GSM: 737 509 915

E-mail: lukas@stachreality.cz