

## Luxusní rodinné bydlení s investičním potenciálem v Praze-Uhřetěvesi, U Nadýmače.

**21 990 000 Kč**  
za nemovitost

U Nadýmače, 10400, Praha 22, Praha

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	279 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	766 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	312 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; MHD	<b>Komunikace:</b>	dlážděná
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně nabízíme ke koupi výjimečnou nemovitost spojující komfort moderního rodinného bydlení, soukromí a atraktivní investiční příležitost. Na krásně upraveném pozemku o rozloze 766 m<sup>2</sup> se nachází kompletně zrekonstruovaný zděný rodinný dům 5+kk s terasami a samostatný zahradní dům 2+kk s vlastním zázemím a terasou. Celková užitná plocha obou objektů činí přibližně 310 m<sup>2</sup>.

Nemovitost se nachází v klidné rezidenční části Praha-Uhřetěves, v bezprostřední blízkosti zeleně a vodních ploch Nadýmače I a II, přičemž není situována v záplavové oblasti. Lokalita nabízí ideální kombinaci přírody, soukromí a výborné dostupnosti centra Prahy i dálnice D1.

Hlavní rodinný dům 5+kk - styl, prostor a kvalita

Rodinný dům z roku 1937 prošel v roce 2021 kompletní a velmi nákladnou rekonstrukcí. Důraz byl kladen na kvalitní materiály, nadčasový design a maximální komfort bydlení.

Rekonstrukce zahrnovala mimo jiné:

- novou střechu s keramickou krytinou,
- zateplenou fasádu,
- výměnu oken,
- nové rozvody a vytápění,
- zakázkové interiérové dveře,
- realizaci venkovních teras,
- kompletní modernizaci interiéru.

Dominantou přízemí je velkorysý obývací prostor s nadstandardně vybavenou kuchyní a jídelnou, plynule propojený s prostornou terasou ze sibiřského modřínu. Ta nabízí příjemné posezení, vířivku a výhled do pečlivě upravené zahrady. Dále zde najdete pokoj pro hosty či pracovnu, koupelnu, samostatné WC, technickou místnost a praktickou spíž.

V patře jsou umístěny dva světlé dětské pokoje, ložnice, komora a vstup na druhou terasu orientovanou do zahrady.

Součástí domu je také čistá půda vhodná ke skladování a suterén s technickým zázemím a dalším úložným prostorem.

Samostatný zahradní dům 2+kk - ideální pro podnikání i hosty

Součástí nabídky je také moderní zahradní dům 2+kk s terasou a užitnou plochou 51 m<sup>2</sup>, vhodný k celoročnímu užívání. Objekt je zateplený, má kvalitně izolovanou střechu a vytápění moderními kamny na pelety.

V současné době je úspěšně využíván ke krátkodobým pronájmům se zajímavým výnosem, nabízí však i další možnosti

využití:

- vícegenerační bydlení,
- kancelář či podnikání,
- komfortní zázemí pro hosty,
- soukromý apartmán pro rodiče nebo děti.

Zahrada, která vás okouzlí

Nádherně upravená zahrada vytváří dokonalé místo pro relaxaci i rodinná setkání. Najdete zde bazén, stylové ohniště s posezením i dostatek soukromí pro odpočinek během celého roku.

Hlavní přednosti nemovitosti

- kompletní rekonstrukce hlavního domu v roce 2021,
- dvě samostatné obytné budovy,
- možnost kombinace bydlení a investice,
- krásná zahrada s bazénem a vířivkou,
- klidná lokalita v blízkosti přírody,
- výborná dostupnost Prahy a D1,
- okamžitě k dispozici.



Vyřizuje

**Ing. Petr Matuška**

**Tel.:** 273 134 681

**GSM:** +420 603 238 272

**E-mail:** [matuska@quantumreality.cz](mailto:matuska@quantumreality.cz)