

**Prodej bytu 3+kk 63 m<sup>2</sup>**

28201, Břežany II

**6 490 000 Kč**

za nemovitost

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	2	<b>Celková podlahová plocha:</b>	63 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** 25 minut do centra Prahy - rychleji než z některých okrajových částí hlavního města.

Prosíme RK nevolat. Přímý prodej od majitele. Možnost dohody o ceně.

Nabízíme k prodeji moderní byt 3+kk o výměře 63,9 m<sup>2</sup> v přízemí menšího domu se 4 bytovými jednotkami v lokalitě Břežany II. Byt byl zkolaudován v červnu 2025, je tedy prakticky nový a bez nutnosti dalších investic.

Energetická náročnost budovy: C

Dispozice:

- \* obývací pokoj s kuchyňským koutem
- \* ložnice
- \* dětský pokoj
- \* koupelna
- \* chodba
- \* vlastní zahrádka 9 m<sup>2</sup> s přímým vstupem z bytu

Hlavní výhody:

- kolaudace 2025 - vše nové
- vlastní zahrádka
- rekuperace vzduchu
- chytrý termostat
- nízké provozní náklady
- příprava pro nabíjení elektromobilu
- klidné rodinné bydlení s rychlou dostupností do Prahy

Nadstandardní parkování

Velkou výhodou oproti ostatním bytům v areálu je vlastní parkovací místo přímo u domu o velikosti cca 1,5 standardního stání. Pohodlně zaparkujete dvě menší auta nebo auto a motorku. Součástí je také prostor pro umístění venkovního skladu či zahradního domku.

Technické vybavení:

- \* rekuperace
- \* elektrický kotel
- \* chytrý termostat
- \* městská voda

\* kanalizace

Měsíční náklady:

- \* poplatky cca 2 500 Kč
- \* elektřina cca 2 500 Kč

SVJ bude založeno v červnu 2026.

Dopravní dostupnost:

- \* vlaková stanice 15–20 minut chůze
- \* přímé spojení na Praha Masarykovo nádraží
- \* centrum Prahy cca 25 minut vlakem
- \* autem cca 10 minut na hranici Prahy
- \* Český Brod cca 10 minut

Občanská vybavenost:

- \* mateřská škola v docházkové vzdálenosti
- \* autobusové spojení do okolních měst

Investiční potenciál

Lokalita získá v následujících letech výrazně lepší dopravní napojení díky modernizaci silnice I/12 (Běchovice-Úvaly-Kolín), což může pozitivně ovlivnit atraktivitu oblasti i budoucí hodnotu nemovitostí.

Byt je ideální pro rodinu s dětmi i jako investice. Tržní nájemné obdobných bytů v lokalitě se pohybuje kolem 18 000–20 000 Kč měsíčně.

Fotografie byly pořízeny před nastěhováním. Byt je aktuálně obývaný a zařízený, nábytek není součástí prodeje.

Přímý prodej od majitele. O ceně je možné jednat. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.



Vyřizuje

**Bezrealitky s.r.o**

**GSM:** +420 226 254 111

**E-mail:** [inzerce@bezrealitky.cz](mailto:inzerce@bezrealitky.cz)