



# NESTERA

Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 1255

## RD 6+kk | 225 m<sup>2</sup>

Pernerova, Úvaly

**18 680 000 Kč**  
za nemovitost

<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>	141 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	197 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	840 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	699 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivní nabídka energeticky úsporného rodinného domu o dispozici 6+kk s celkovou plochou 225 m<sup>2</sup> a překrásnou zahradou o výměře 699 m<sup>2</sup>. Zděný dům, kolaudovaný v roce 2011, je rozdělen do dvou podlaží.

V přízemí se nachází prostorná předsíň s vestavěnými skříněmi, na kterou navazuje chodba se vstupy do jednotlivých místností. Na jejím konci je vstup do rozlehlého obývacího pokoje s křbovými kamny, propojeného s jídelním koutem a kuchyní. Tento hlavní obytný prostor prošel v loňském roce rekonstrukcí. Původní kuchyňská linka byla odstraněna a prostor je připraven na instalaci nové kuchyně dle představ budoucích majitelů. Součástí rekonstrukce byla také instalace podlahového vytápění a kvalitních dřevěných podlah. Z obývacího pokoje je přímý vstup na terasu s pergolou a do zahrady. V přízemí se dále nachází koupelna se sprchovým koutem, spíž, toaleta s umyvadlem a další pokoj vhodný jako pracovna, pokoj pro hosty nebo herna.

Po schodišti se dostanete do chodby v prvním patře, odkud je přístup do čtyř ložnic, z nichž dvě mají vstup na menší balkon s výhledem na Klánovický les. V patře je také prostorná koupelna s vanou a dvěma umyvadly a samostatná toaleta s bidetem a pisoárem.

Součástí domu je garáž pro dva automobily s vlastním vstupem a úložným podkrovím. Nachází se zde také bateriové úložiště pro fotovoltaickou elektrárnu o výkonu 9,9 kW umístěnou na střeše garáže. Na garáž navazuje přístřešek vhodný pro obytný automobil nebo dodávku.

Dům obklopuje pečlivě udržovaná zahrada s převážně okrasnou zelení, na které se nachází dřevěný altán, skleník a plně funkční sudová sauna.

Na základě skutečně naměřené spotřeby je dům během roku přibližně ze dvou třetin energeticky soběstačný, v letních měsících téměř plně. Vytápění zajišťují infrapanely rakouského výrobce Redwell s termostatem v každé místnosti. Obývací pokoj, koupelny a toalety mají elektrické podlahové vytápění. Alternativním zdrojem tepla jsou křbová kamna.

Nemovitost má dva zdroje vody – obecní vodovod a vlastní studnu o hloubce 41 m. Díky tomu se celkové provozní náklady domu pohybují přibližně kolem 5.000 Kč měsíčně včetně vody, elektřiny, vytápění a odvozu odpadu.

Velkou předností domu je jeho poloha přímo na hranici přírodního parku Klánovice - Čihadla. Zároveň nabízí výbornou dostupnost do centra Prahy - vlakem dojedete za 25 minut na Masarykovo nádraží. Ve městě Úvaly je k dispozici kompletní občanská vybavenost včetně škol, školek, sportovišť, obchodů, zdravotního střediska a dalších služeb.

3 hlavní benefity:

1. Vlastní fotovoltaická elektrárna a studna - nízké provozní náklady na bydlení.
2. Přírodní park Klánovice - Čihadla hned za domem - 970 ha krásné přírody.
3. Skvělá dostupnost do Prahy - vlakem za 25 minut na Masarykovo nádraží.

NESTERA je připravena zajistit Vám nejvýhodnější financování nemovitosti i její následnou správu a pronájem. Umíme pro Vás připravit komplexní řešení v oblasti financí, pojištění, investic.

Pro více informací kontaktujte tým NESTERA.

---



Vyřizuje

**Ing. Eduard Mráz**

**Tel.:** +420 778 503 113

**GSM:** +420 778 503 113

**E-mail:** [eduard@nester.cz](mailto:eduard@nester.cz)