

## Prostorný rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami na pozemku 992 m<sup>2</sup>, Praha 4-Braník, ul. Ohnivcová

Ohnivcova, Praha 4, Praha

### 31 744 000 Kč

za nemovitost

vč. provize a právních služeb

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	209 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	992 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	871 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami, situovaný v klidné vilové zástavbě pražského Braníku, na adrese Ohnivcova 1271/27. Nemovitost stojí na krásném pozemku o celkové výměře 992 m<sup>2</sup>, z něhož 871 m<sup>2</sup> tvoří udržovaná zahrada se vzrostlou zelení a stromy poskytující dostatek soukromí pro odpočinek i rodinné chvíle. Součástí pozemku je také samostatně stojící garáž.

Dům je rozdělen do tří podlaží a nabízí ideální řešení pro vícegenerační bydlení či spojení vlastního bydlení s pronájmem.

Hlavní vstup do domu je ze zadní části zahrady. Na vstupní chodbu navazuje společné schodiště, které propojuje suterén i obě bytové jednotky v nadzemních podlažích. Díky tomu jsou jednotlivá podlaží snadno přístupná a zároveň si zachovávají dostatek soukromí.

V suterénu se nachází prostorná garáž o výměře 17 m<sup>2</sup>, prádelna, sprcha a několik skladových prostor. Celková plocha tohoto podlaží činí přibližně 65 m<sup>2</sup>, což poskytuje dostatek místa pro uskladnění sezónních věcí, sportovního vybavení i zřízení dílny.

První nadzemní podlaží nabízí bytovou jednotku o dispozici 3+kk s podlahovou plochou přibližně 72 m<sup>2</sup>. Její součástí je prostorný obývací pokoj o výměře 20,5 m<sup>2</sup>, kuchyňský kout 9,1 m<sup>2</sup>, ložnice 13,1 m<sup>2</sup>, pokoj 10,7 m<sup>2</sup>, koupelna s rohovou vanou 4,8 m<sup>2</sup>, samostatné WC, předsíň a chodba.

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází druhá samostatná bytová jednotka o dispozici 3+1 s podlahovou plochou přibližně 72 m<sup>2</sup>. Dispozici tvoří obývací pokoj 20,5 m<sup>2</sup>, samostatná kuchyně 9,1 m<sup>2</sup>, ložnice 13,1 m<sup>2</sup>, pokoj 10,7 m<sup>2</sup>, koupelna se sprchovým koutem 4,9 m<sup>2</sup>, samostatné WC, předsíň a chodba.

Velkým benefitem této nemovitosti je krásná, udržovaná zahrada se vzrostlými stromy a množstvím zeleně, která vytváří příjemné soukromí a nabízí prostor pro relaxaci, rodinné posezení na terase, dětské hry i zahradničení. Velmi

užitečný je i zahradní domek.

Každá bytová jednotka má vlastní plynový kotel pro vytápění a ohřev vody. V celém domě byla vyměněna okna za plastová s izolačním dvojsklem.

Braník patří dlouhodobě mezi nejvyhledávanější rezidenční lokality Prahy. Nabízí klidné bydlení ve vilové zástavbě obklopené zelení, přitom s výbornou dostupností do centra města. V docházkové vzdálenosti naleznete školy, školky, obchody, restaurace, zastávky MHD i široké možnosti sportovního a volnočasového vyžití. Oblíbené jsou zejména Žluté lázně, cyklostezka podél Vltavy, Branické skály nebo nedaleký lesopark Dobeška.

Pokud hledáte prostorný rodinný dům s velkým pozemkem, dvěma samostatnými bytovými jednotkami a širokými možnostmi využití v jedné z nejatraktivnějších pražských lokalit, rád Vám tuto nemovitost osobně představím při prohlídce.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

**František Babčický**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420733679995

**E-mail:** [frantisek.babcicky@re-max.cz](mailto:frantisek.babcicky@re-max.cz)