



Prodej - Byty

číslo zakázky: N04268

## Prodej bytu 2+kk, 44,38 m<sup>2</sup>, Kotlaska, Praha - Libeň

**7 500 220 Kč**  
za nemovitost

Kotlaska, 18000, Praha 8, Praha

|                               |                            |                                  |                                      |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 2+kk                       | <b>Podlaží v domě:</b>           | 4                                    |
| <b>Počet podlaží v domě:</b>  | 5                          | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 43 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová                    | <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý                          |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní                     | <b>Doprava:</b>                  | vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně nehospodárná |                                  |                                      |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný byt 2+kk o výměře 44,38 m<sup>2</sup> ve 4. NP kompletně zrekonstruovaného činžovního domu na adrese Kotlaska 815/26, Praha 8 - Libeň. Velkou výhodou je metro B Palmovka vzdálené pouze 5 minut chůze, díky čemuž je centrum Prahy dostupné během 10 minut.

Byt prošel kompletní rekonstrukcí a nabízí praktickou dispozici: samostatný pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu se sprchovým koutem, samostatné WC a vstupní předsíň a komoru. K bytu náleží nová sklepní kóje o výměře 1,4 m<sup>2</sup> v nově zrekonstruovaném suterénu domu.

Kuchyňský kout je vybaven moderní kuch. linkou s vestavěnými spotřebiči: sklokeramickou varnou deskou, elektrickou troubou, digestoří s odvětráním do komína a lednicí s mrazákem. Původní dřevěná špaletová okna prošla kompletní renovací a mají kvalitní trojitě zasklení, které zlepšuje tepelnou i zvukovou izolaci. Byt si tak zachovává atmosféru starého domu a současně nabízí standard moderního bydlení.

Vytápění je řešeno designovými elektrickými skleněnými konvektory Mill s termostatem, detekcí otevřeného okna a možností vzdáleného ovládání přes Wi-Fi aplikaci. Ohřev vody zajišťuje moderní elektrický bojler. Plně elektrický provoz umožňuje využití zvýhodněné distribuční sazby elektřiny.

Samotný dům z období první republiky je významnou přidanou hodnotou. Rekonstrukce byla provedena citlivě, se snahou zachovat původní charakter domu a současně doplnit moderní komfort. Byla obnovena fasáda i společné prostory, vybudovány nové sklepy a sklepní kóje, instalován nový výtah. Vstup je zabezpečen čipovým systémem.

Libeň v okolí Palmovky patří mezi rychle se rozvíjející části širšího centra Prahy. V okolí probíhají rekonstrukce domů, revitalizace veřejného prostoru i nová rezidenční výstavba, což dlouhodobě podporuje atraktivitu lokality a hodnotu nemovitostí.

Dům stojí v klidné slepé ulici v sousedství zeleně. V okolí je kompletní občanská vybavenost: supermarkety, restaurace, kavárny, lékárny, školy, školky, zdravotnická zařízení, sportoviště, Galerie Harfa, O2 arena, Divadlo pod Palmovkou, parky Kotlaska, Balabenka, Pod Korábem i cyklostezky podél Vltavy a Rokytky.

Byt se nachází v lokalitě, která právě prochází jednou z nejvýznamnějších proměn v Praze. Jen několik minut chůze od domu se v rámci koncepce Palmovka 2030 buduje nové městské centrum s náměstím, obchody, službami, moderní školou i kvalitními veřejnými prostranstvími.

Na tuto proměnu navazuje velkolepá revitalizace Rohanského nábřeží a vznik rozsáhlého metropolitního Parku Maniny s promenádami, vodními plochami a novými zelenými plochami podél Vltavy. Palmovka tak přímo před očima získává novou tvář – místo, kde se městský komfort, bohatá občanská vybavenost a kulturní život přirozeně propojují s klidem, zelení a možnostmi aktivního odpočinku.

Koupí bytu na adrese Kotlaska 26 získáváte nejen kvalitní bydlení s výbornou dopravní dostupností, ale také jedinečnou příležitost stát se součástí dynamicky se rozvíjející čtvrti, jejíž atraktivita i hodnota se s pokračující proměnou dále posilují.

Pouhých 5 minut chůze od domu se nachází stanice metra B Palmovka, jeden z nejvýznamnějších dopravních uzlů Prahy. K dispozici jsou zde četné tramvajové linky (3, 7, 8, 10, 12, 24 a 31) i navazující autobusové a trolejbusové spoje. Do centra Prahy se dostanete přibližně za 10 minut.

Byt je vhodný pro vlastní bydlení i jako investice k dlouhodobému či střednědobému pronájmu. Aktuálně je byt pronajatý s tříměsíční výpovědní lhůtou a měsíčním nájemem 21 000 Kč bez poplatků. V případě zájmu lze nájem převzít. Roční výnos při stávajícím nájmu činí 252 000 Kč.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.



Vyřizuje

**Jan Hrnčíř**

**Tel.:** 224 919 013

**GSM:** 603 270 707

**E-mail:** [jan.hrncir@akropolisreality.cz](mailto:jan.hrncir@akropolisreality.cz)