

**Prodej moderního rodinného domu 5+1 s garáží,
169 m², pozemek 918 m², Předboj****19 900 000 Kč**
za nemovitost

Polní, Předboj

Počet podlaží objektu:	1	Užitná plocha:	169 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	novostavba
Umístění objektu:	klidná část obce	Voda:	Vodovod
Telekomunikace:	Internet	Doprava:	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
Energetická náročnost:	B - Velmi úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízím k prodeji moderní jednopodlažní rodinný dům 5+1 v obci Předboj, který spojuje luxusní provedení, komfortní rodinné bydlení, úsporný provoz a nadstandardní množství moderních technologií. Užitná plocha domu činí 169 m² včetně garáže a pozemek je o výměře 918 m². Dům byl dokončen v roce 2023.

Dispozici tvoří obývací pokoj 27 m² s krbovou vložkou, samostatná kuchyně 15 m², čtyři pokoje, šatna přístupná z hlavní ložnice, dvě koupelny, technická místnost, chodba a garáž 29 m². Jednopodlažní řešení nabízí pohodlné bydlení bez schodů.

Interiér je realizován ve vysokém standardu s důrazem na kvalitní materiály a detail. Nadstandard je patrný zejména v koupelnách s velkoformátovými obklady se speciální úpravou proti usazování vodního kamene, kvalitní sanitou a designovými prvky. Hlavní koupelna 12 m² nabízí prostornou hydromasážní vanu a toaletu značky Villeroy & Boch. Kuchyň DAN Küchen je vybavena indukční deskou a troubou AEG, digestoří Kluge, myčkou a lednicí Liebherr.

O vytápění a ohřev vody se stará tepelné čerpadlo Protherm vzduch-voda doplněné krbovou vložkou. Dům je dle PENB zařazen do energetické třídy B - velmi úsporná.

Na střeše je fotovoltaická elektrárna o výkonu 8,1 kWp s bateriovým úložištěm Pylontech Force H2 o kapacitě 10,65 kWh a hybridním střídačem GoodWe. V garáži jsou dva wallboxy EVmate. Fotovoltaika výrazně snižuje odběr ze sítě a přebytky jsou prodávány zpět. Za období 6/2024-5/2025 bylo do sítě dodáno 5,75 MWh elektřiny a za výkup vyplaceno 7 974 Kč.

Dům je vybaven chytrou domácností Smart Life s ovládáním přes aplikaci a Alexu. Ovládat lze osvětlení, rolety či vstupní prvky, systém umožňuje také kontrolu dveří a oken, teploty a detekci úniku vody či kouře. Bezpečnost zajišťuje alarm, chytrý zvonek a pět venkovních kamer s vlastními solárními panely. Nechybí automatické zamykání ani lokální rekuperace.

Technologie pokračují i na zahradě. Automatická závlaha Hunter Hydrowise se stará o trávník, rostliny i stromy a využívá retenční nádrž 5 m³ s automatickým dopouštěním. O trávník se stará robotická sekačka Segway Navimow. Vjezdová brána je ovladatelná aplikací, dálkovým ovladačem, z garáže i venkovní klávesnicí.

Na zahradě je také zahradní domek a prostorná terasa navazující na obytnou část. Komfort zvyšují venkovní stínící prvky a elektrická markýza. Garáž nabízí kromě parkování také pracovní prostor s pracovní deskou a úložnými

skříněmi.

Předboj nabízí klidné bydlení v bezprostředním dosahu Prahy – ze severního okraje hlavního města jste zde přibližně za 15 minut autem. Přímo v obci se nachází Yard Resort s restaurací Ke Tvrzi a veřejným 9jamkovým golfovým hřištěm s tréninkovým zázemím. Okolí nabízí příjemné prostředí pro procházky, cyklistiku i další volnočasové aktivity.

Dům je připraven k pohodlnému užívání bez nutnosti dalších zásadních investic. Kombinace luxusního provedení, moderních technologií, vlastní fotovoltaiky, prostor
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

Michal Hruška

Tel.: 222 524 840

GSM: +420774705452

E-mail: michal.hruska@re-max.cz