

Prodej rodinné vily 6+kk, 239,1 m<sup>2</sup>, poz. 921 m<sup>2</sup>, Předboj, Praha-východ

🏠 239 m<sup>2</sup> 📄 Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj 📦 Prodáno



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Romana Čermáková**

EXTERNAL SALES SPECIALIST

romana.cermakova@luxent.cz

+420 770 181 181

| Číslo zakázky    | BH-6                                                       | Cena                         | Prodáno                  |
|------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Adresa           | <b>Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj</b> | Druh                         | <b>Domy</b>              |
| Kategorie        | <b>Rodinný</b>                                             | Užitná plocha                | <b>239 m<sup>2</sup></b> |
| Počet pokojů     | <b>5 a více pokojů</b>                                     | Stav nabídky                 | <b>Prodáno</b>           |
| Plocha pozemku   | <b>921 m<sup>2</sup></b>                                   | Zastavěná plocha             | <b>188 m<sup>2</sup></b> |
| Obytná plocha    | <b>204 m<sup>2</sup></b>                                   | Plocha zahrady               | <b>732 m<sup>2</sup></b> |
| Nízkoenergetický | <b>Ne</b>                                                  | Energetická náročnost budovy | <b>B - Velmi úsporná</b> |
| Počet pater      | <b>1</b>                                                   | Zařízení                     | <b>Ne</b>                |
| Parkování        | <b>4</b>                                                   | Lodžie                       | <b>12 m<sup>2</sup></b>  |
| Terasa           | <b>23 m<sup>2</sup></b>                                    |                              |                          |

## O nemovitosti

Nabízíme exkluzivně prodej rodinného domu se zahradou v centru oblíbené obce s golfovým hřištěm – Předboj, Praha-východ. Lokalita je situována do krásné středočeské zvlněné krajiny s listnatými lesy a rybníky (přímo v obci hned dva). Dům má celkovou užitnou plochu 239,1 m<sup>2</sup>, z toho plocha teras činí 23,3 m<sup>2</sup> a lodžie 11,7 m<sup>2</sup>. K domu náleží carport pro dva vozy a venkovní pro další dva. Pozemek je o rozloze 986 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha (včetně garáže a zpevněných ploch) činí 188,8 m<sup>2</sup>, zahrada 797,2 m<sup>2</sup>. Vila je součástí nově vznikajícího moderního vilového resortu Březový háj. Jedná se o projekt devatenácti moderních vil, jehož záměrem je nabídnout velmi kvalitní a krásné místo ke spokojenému životu, blízko Praze i přírodě. Dostupnost do Prahy je vynikající, autem 10 min do Letňan, nebo autobusovým spojením 28 min na metro Ládví.

Dům je postaven z kvalitních materiálů. Plášť tvoří cihlové bloky POROTHERM (38T plněný vatou), příčky cihlové Porotherm Wienerberger. Střecha Ruukki Classic – špičková ocelová střecha s nevšedním vzhledem, jejíž profil připomíná tradiční falcované krytiny. Okna na čele domu v obou patrech jsou hliníková (HS portál), ostatní okna trojskla, kvalitní plastová v antracitu v tónu střechy se zabudovanou schránkou a přípravou na okenní žaluzie či rolety. Interiérové dveře od firmy Prüm, vstupní dveře hliníkové prosklené, antracit, trojsklo.

Ve standardu domu je zahrnuta rekuperace vzduchu, sádrové omítky, gabionové oplocení i krb. Dům je také vybaven Smart Home systémem od LOXONE. Na fasádě 1. NP je strukturovaná omítka a kámen. Vytápění a chlazení domu tepelným čerpadlem Vaillant (země – voda) s integrovaným zásobníkem teplé užitkové vody. Podlahové topení a chlazení Rehau. V domě je příprava na FVE. Energetická třída domu je B – velmi úsporná. Na zahradě je vybudována retenční nádrž na dešťovou vodu. V obytných místnostech je položena dřevěná třívrstvá podlaha Dub rustikální Authentik, přírodní, kartáčovaný, úprava olej, od firmy Meister, a velkoformátová rect. dlažba je položena na chodbách a v koupelnách, v koupelně velká samostatně stojící vana. Je zde příprava na domovní el. zabezpečovací systém a dobíjení elektromobilů. Je zde domovní vrátný s kamerou. Vjezdová brána je na el. pohon s dálkový ovládáním.

Lokalita Předboje je vyhledávaná pro blízkost Praze a současně okolní přírodu s rybníky, v obci jsou dva, a lesy k procházkám, cykloturistice nebo rybaření. V obci je zároveň devítijamkové veřejné golf. hřiště Yard Resort, s restaurací, kavárnou a hotelem, dále je zde dětské hřiště a víceúčelový sportovní areál. Dostupnost do Prahy je komfortní, obec Předboj leží 16 km severně od centra Prahy, 7 km od hranice hlavního města, 10 min do OC a metro Letňany. V centru Předboje se nachází ordinace praktického lékaře a mateřská školka, základní škola a další OV je pak v nedalekých Líbeznicích.

Dokončení projektu je plánováno na jaro 2022.

Vizualizace mají ilustrativní charakter.

[www.vilybrezovyhaj.cz](http://www.vilybrezovyhaj.cz)

| Zakázka | Dispozice       | Užitná plocha        | Obytná plocha      | Terasa/Balkón/Lodžie                       | Pozemek               | Cena        |
|---------|-----------------|----------------------|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| BH-1    | 5 a více pokojů | 399 m <sup>2</sup>   | 399 m <sup>2</sup> | 96 m <sup>2</sup> / Ne / Ne                | 1 195 m <sup>2</sup>  | PRODÁNO     |
| BH-2    | 5 a více pokojů | 399 m <sup>2</sup>   | 399 m <sup>2</sup> | 96 m <sup>2</sup> / Ne / Ne                | 1 140 m <sup>2</sup>  | na vyžádání |
| BH-3    | 5 a více pokojů | 356 m <sup>2</sup>   | 356 m <sup>2</sup> | 91 m <sup>2</sup> / Ne / Ne                | 1 250 m <sup>2</sup>  | na vyžádání |
| BH-4    | 5 a více pokojů | 355 m <sup>2</sup>   | 355 m <sup>2</sup> | 91 m <sup>2</sup> / Ne / Ne                | 1 219 m <sup>2</sup>  | na vyžádání |
| BH-5    | 5 a více pokojů | 239 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 941 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-6    | 5 a více pokojů | 239 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 921 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-7    | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 203 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 948 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-8    | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 203 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 986 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-9    | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 922 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-10   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 968 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-11   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 1 019 m <sup>2</sup>  | PRODÁNO     |
| BH-13   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 1 255 m <sup>2</sup>  | PRODÁNO     |
| BH-14   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 1 149 m <sup>2</sup>  | PRODÁNO     |
| BH-15   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 1 138 m <sup>2</sup>  | PRODÁNO     |
| BH-16   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 1 233 m <sup>2</sup>  | PRODÁNO     |
| BH-17   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 906 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-18   | 5 a více pokojů | 239 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 947 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-19   | 5 a více pokojů | 238 m <sup>2</sup>   | 204 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> / Ne / 12 m <sup>2</sup> | 922 m <sup>2</sup>    | PRODÁNO     |
| BH-20   | 5 a více pokojů | 388 m <sup>2</sup>   | 276 m <sup>2</sup> | 112 m <sup>2</sup> / Ne / Ne               | 1 550 m <sup>2</sup>  | PRODÁNO     |
| BH-ST   | 5 a více pokojů | 1 800 m <sup>2</sup> |                    | Ne / Ne / Ne                               | 10 989 m <sup>2</sup> | na vyžádání |