



🏠 238 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                | <b>BH-15</b>                                               | Cena             | <b>Prodáno</b>           |
| Adresa                       | <b>Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj</b> | Druh             | <b>Domy</b>              |
| Kategorie                    | <b>Rodinný</b>                                             | Užitná plocha    | <b>238 m<sup>2</sup></b> |
| Počet pokojů                 | <b>5 a více pokojů</b>                                     | Stav nabídky     | <b>Prodáno</b>           |
| Plocha pozemku               | <b>1 138 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>949 m<sup>2</sup></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 238,2 m<sup>2</sup>, z toho plocha teras činí 23,1 m<sup>2</sup> a lodžie 11,6 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 kvalitní a krásné místo ke spokojenému životu, blízko Praze i přírodě.

Vila je dvoupodlažní, nepodsklepená, s dvoustupňovým krytým stáním. V přízemí je společenská část s kuchyní a terasou, pracovna, koupelna, úložné prostory. V horním patře jsou pak 3 ložnice s terasou. V domě jsou tři koupelny.

Dům je postaven z kvalitních materiálů. Plášť tvoří cihlové bloky POROTHERM (44 Profi), 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 Prům, vstupní dveře hliníkové prosklené, antracit, trojsklo. 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. Luxusní zařízení koupelen je od firem Villeroy&Boch, Steinberg, Light. 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. Dům je řízen chytrým systémem od firmy LOXONE. Je zde příprava na domovní el. zabezpečovací systém a dobíjení elektromobilů. Je zde domovní vřátný s kamerou. Vjezdová brána je na el. Pohon s dálkový ovládáním.

Lokalita Předboje je stále více objevovaná pro okolní přírodu s rybníky a lesy k procházkám či cykloturistice. V obci je devítijamkové veřejné golf. hřiště s restaurací, kavárnou a hotelem, dále dětské hřiště a víceúčelový sportovní areál. Dostupnost do Prahy je hladká, 16 km do centra Prahy, 10 min do OC a metro Letňany. V obci je lékař a mateřská škola, další OV je blízko metropoli a nedalekých Líbezníků.

V současnosti je stavba všech domů v plném proudu a probíhá dostavba vzorového domu (červen 2021). Dokončení celého projektu je plánováno na jaro 2022.

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