



🏠 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-8</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>986 m<sup>2</sup></b>	Zastavěná plocha	<b>188 m<sup>2</sup></b>
Obytná plocha	<b>203 m<sup>2</sup></b>	Plocha zahrady	<b>797 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 užžitnou plochu 238,2 m<sup>2</sup>, z toho plocha terasy 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 dvoumístným 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 v 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 vrátný 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 Líbeznicích.

Dokončení celého projektu je plánováno na jaro 2022.

Vizualizace mají ilustrativní charakter.

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