



🏠 212 m<sup>2</sup> 📄 Pod Kapličkou, 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>N6630</b>	Cena	<b>Prodáno</b>
Adresa	<b>Pod Kapličkou, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Rodinný</b>	Užitná plocha	<b>212 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Stav nabídky	<b>Prodáno</b>
Plocha pozemku	<b>829 m<sup>2</sup></b>	Nízkoenergetický	<b>Ano</b>
Energetická náročnost budovy	<b>A - Mimořádně úsporná</b>	Zařízení	<b>Ano</b>
Parkování	<b>2</b>	Garáž	<b>1</b>
Terasa	<b>Ano</b>	Bazén	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Výtah	<b>Ne</b>		

## O nemovitosti

Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinnou vilu 5+kk, se dvěma terasami, které díky víceúrovňovému řešení nabízí překrásné výhledy, ale i maximální soukromí. Nízkoenergetická třípodlažní vila s moderními technologiemi, tepelné čerpadlo země - vzduch, fotovoltaiku s bateriovým úložištěm, klimatizaci, podlahové vytápění, závlahu celé zahrady a předokenní hliníkové žaluzie. Celková bytová plocha činí 178 m<sup>2</sup> a pozemek je o velikosti 829 m<sup>2</sup>.

V 1. NP se nachází velmi prostorná předsíň se vstupem do oddělené šatny. 2.NP nabízí pokoj pro hosty s klimatizací (13,7 m<sup>2</sup>), koupelnu, šatnou (8,7 m<sup>2</sup>) a úchvatným výhledem na bazén. Dále dětský pokoj o velikosti 9,3 m<sup>2</sup> a technickou místnost s toaletou. Součástí 2.NP je velkorysý obývací pokoj s krbem, jídelnou, kuchyní a to vše o velikosti 43,6 m<sup>2</sup>. Kuchyňská linka HANÁK má veškeré vestavěné spotřebiče, indukční desku, el. troubu s grilem, lednici, myčku a drtič odpadu. Z obývacího pokoje je vstup na severní i jižní terasu. Severní terasa má výsuvnou elektrickou markýzu s čidlem, které automaticky stáhne markýzu při velkém větru, bio krb a posezení v úplném soukromí s výhledem do zahrady. Jižní terasa nabízí naopak slunné posezení a příjemný relax u bazénu o velikosti 6x3 metrů, který má slanou vodou a zastřešení. V 3.NP je hlavní ložnice (15,9 m<sup>2</sup>) se šatnou (2,3 m<sup>2</sup>), dětský pokoj (15,6 m<sup>2</sup>) a koupelna s toaletou. Toto patro má v pokojích klimatizace. Výhledy z tohoto podlaží jsou ohromující.

Mezi severní a jižní terasou je zahrada se vzrostlými stromy, s ohništěm a zahradním domkem. Řešením meziúrovňové zahrady, vzniká příjemná rozmanitost k jejímu využití. Zahrada má kompletní závlahový systém, který lze ovládat přes aplikaci a robotickou sekačku. K domu patří garáž pro dva vozy o velikosti 33,8 m<sup>2</sup> a součástí je nabíjecí stanice pro elektromobil. Před garáží mohou zaparkovat další dva vozy.

Lokalita Předboje je velmi vyhledávanou pro komfortní dostupnost do Prahy. Obec leží 16 km severně od centra hlavního města a deset minut autem od OC a metra Letňany. Okolní příroda s lesy a rybníky vybízí k procházkám, cykloturistice nebo rybaření. V obci je také devítijamkové golfové hřiště Yard Resort s restaurací, kavárnou a hotelem. V centru obce se nachází ordinace praktického lékaře a mateřská školka, další OV a základní škola se nachází v nedalekých Líbeznících.