



🏠 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-11</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>1 019 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>830 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>12 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 terasy činí 23,1 m<sup>2</sup>, plocha 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, ve 2.NP stylové oplechování navazující na střechu a design domu, opět v antracitu. 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. 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 ovládním.

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)