



🏠 239 m² 📄 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-5	Cena	Prodáno
Adresa	Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj	Druh	Domy
Kategorie	Rodinný	Užitná plocha	239 m²
Počet pokojů	5 a více pokojů	Stav nabídky	Prodáno
Plocha pozemku	941 m²	Zastavěná plocha	188 m²
Obytná plocha	204 m²	Plocha zahrady	752 m²
Energetická náročnost budovy	B - Velmi úsporná	Počet pater	1
Zařízení	Ne	Parkování	4
Lodžie	12 m²	Terasa	23 m²

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 239,1 m², z toho plocha teras činí 23,3 m². a lodžie 11,7 m². K domu náleží carport pro dva vozy a venkovní pro další dva. Pozemek je o rozloze 986 m², z toho zastavěná plocha (včetně garáže a zpevněných ploch) činí 188,8 m², zahrada 797,2 m². 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 Prům, vstupní dveře hliníkové prosklené, antracit, trojsklo. Na fasádě je strukturovaná omítka. 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 vrtání 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, znormované veřejné golf. hřiště Yard Resort, s restaurací, kavárnou a hotelem, dále je zde dětské hřiště a víceúčelový sportovní areál pro volejbal, florbal, malou kopanou, nohejbal, tenis a basketbal. 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 Líbeznících.

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