



🏠 551 m<sup>2</sup> 📄 Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj 🏠 44 990 000 Kč



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Romana Čermáková**

EXTERNAL SALES SPECIALIST

romana.cermakova@luxent.cz

+420 770 181 181

Číslo zakázky	<b>BH-4</b>	Cena	<b>44 990 000 Kč Nová zvýhodněná cena do konce ledna 2025!</b>
Adresa	<b>Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Vila</b>	Užitná plocha	<b>551 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Plocha pozemku	<b>1 219 m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha	<b>293 m<sup>2</sup></b>	Obytná plocha	<b>355 m<sup>2</sup></b>
Plocha zahrady	<b>926 m<sup>2</sup></b>	Energetická náročnost budovy	<b>B - Velmi úsporná</b>
Zařízení	<b>Ne</b>	Terasa	<b>91 m<sup>2</sup></b>
Bazén	<b>Ano</b>		

## O nemovitosti

Exkluzivně nabízíme nízkoenergetickou vilu 6+kk v II. etapě projektu Březový háj. Po úspěšném dokončení a rozprodání I. etapy začínají v tomto žánru, zajímavém projektu u Prahy vyrůstat v II. etapě další čtyři moderní vily s prostornými pozemky, bazénem a slunnými zahradami. Vily jsou individuálně laděné odlišující se architekturou i polohou. Jsou umístěny na západním okraji území projektu, každý s vlastním příjezdem z obecní komunikace. Zahrady mají východní a jižní slunce, domy jsou prostorné, skvěle dispozičně řešené, prosvětlené masivním prosklením. Přízemí vily navazuje na terasu s bazénem, v prvním patře domu je střešní terasa.

Dokončení II. etapy - zima 2024. Ihned k nastěhování!

Vila BH 4 je dvoupodlažní s dispozicí 6+kk, o celkové podlahové ploše 375,6 m<sup>2</sup> a s terasami. V 1. NP se nachází prostorná garáž pro dva vozy, sklad, předsíň, samostatné WC, technická místnost, spíž, pracovna se vstupem na terasu a k bazénu, pokoj pro hosty s koupelnou se sprchovým koutem, prostorná šatna a velkorysý obývací pokoj s kuchyní, který nabízí plošným prosklením výhled na terasu, bazén a do zahrady.

Ve 2. NP je velkorysá hlavní ložnice, která má i svou obytnou část, dále prostornou šatnu, koupelnu s vanou i se sprchovým koutem a vstup na slunnou střešní terasu. Dále jsou zde další dvě velké ložnice a každá z nich má vlastní koupelnu. Orientace ložnic je na jih, východ a západ.

Vila nabízí garážové stání pro dva vozy a čtyři venkovní stání.

Standardy vily zahrnují chytré řízení LOXONE, rekuperaci Zehnder, vytápění a chlazení tepelným čerpadlem země - voda, s integrovaným zásobníkem teplé užitkové vody. Vchodové dveře i okna jsou hliníková v černé barvě, HS portál + předokenní žaluzie, izolační trojskla. Teplo je rozváděno podlahovým vytápěním, příprava pro FVE, příprava pro dobíjení automobilu, retenční nádrž. V koupelnách je sanita Villeroy&Boch a Casabath, podomítkové baterie Steinberg, volně stojící monolitická vana Casabath - Maui, otopné žebříky. V 1. NP je použita velkoformátová dlažba, ve 2. NP dřevěná podlaha, interiérové dveře jsou zakázková výroba - dubová dýha, bezfalcové s magnetickým zámekem, sádrové omítky. Velikost venkovního bazénu je 8x4 m. Garážová vrata značky Hörmann jsou dálkové ovládatelná. Fasáda domu 1.NP je v kombinaci kamene a bílé fasády a 2.NP je obloženo dřevem. V domě zaveden EZS Jablotron včetně kamer.

V rámci developerského projektu byl vybudován park, který byl předán obci. 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 veřejné golf. hřiště Yard Resort, s restaurací, kavárnou a hotelem, dále je zde dětské hřiště a víceúčelový sportovní areál. 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.

Zakázka	Dispozice	Užitná plocha	Obytná plocha	Terasa/Balkón/Lodžie	Pozemek	Cena
BH-1	5 a více pokojů	471 m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 195 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
BH-2	5 a více pokojů	609 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 140 m <sup>2</sup>	54 800 000 Kč
BH-3	5 a více pokojů	602 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 250 m <sup>2</sup>	49 800 000 Kč
BH-4	5 a více pokojů	551 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 219 m <sup>2</sup>	44 990 000 Kč
BH-ST	5 a více pokojů	1 800 m <sup>2</sup>		Ne / Ne / Ne	10 989 m <sup>2</sup>	na vyžádání