



🏠 388 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-20</b>	Cena	<b>Prodáno</b>
Adresa	<b>Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Vila</b>	Užitná plocha	<b>388 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Stav nabídky	<b>Prodáno</b>
Plocha pozemku	<b>1 550 m<sup>2</sup></b>	Zastavěná plocha	<b>292 m<sup>2</sup></b>
Obytná plocha	<b>276 m<sup>2</sup></b>	Plocha zahrady	<b>1 258 m<sup>2</sup></b>
Energetická náročnost budovy	<b>B - Velmi úsporná</b>	Zařízení	<b>Ne</b>
Parkování	<b>2</b>	Terasa	<b>112 m<sup>2</sup></b>

## O nemovitosti

Nabízíme exkluzivně moderní rodinný dům stavěný dle osobitého architektonického návrhu. Dokončen bude v létě 2021. Dům vzniká jako originální součást projektu Březový háj, situovaného v centru obce s rybníky a golfovým hřištěm - Předboj, Praha-východ. Od domů projektu se liší svou architekturou i umístěním ve větším soukromí na okraji projektu. Je stavěn ve stylu bungalovu, jeho předností je světlost, vzdušnost a prostorovost díky rozsáhlému prosklení. Půdorys domu je vyklenutý, ze všech pokojů je vstup na terasy a do zahrady. Obytná plocha domu je 276,4 m<sup>2</sup>, rozlehlé terasy podél celé jižní strany domu čítají 112 m<sup>2</sup>. Bungalov má samostatnou garáž (41 m<sup>2</sup>) s prostorem pro dva vozy a dílnu nebo sklad. Pozemek je o celkové rozloze 1.550 m<sup>2</sup>. Předností domu je jeho osobitost, komfort inteligentního bydlení, vysoké standardy i zahrada s vlastní studnou.

Dispozice je praktická: 5+kk, tři koupelny, technické zázemí, úložné prostory, šatny, terasy. Jeden z pokojů je od domu oddělen a má charakter samostatné jednotky o velikosti 24 m<sup>2</sup> s přípravou na kuchyň, vlastním soc. zázemím a terasou 8 m<sup>2</sup>, vhodný jako hostinský pokoj, domácí kancelář apod.

Obývací pokoj má plochu 83,4 m<sup>2</sup> a zahrnuje kuchyňskou, jídelní a společenskou zónu. 3 ložnice jsou situované v klidné části domu a další samostatná ložnice/pokoj (24 m<sup>2</sup>) s terasou (5,3 m<sup>2</sup>) pak přiléhá ke stavbě garáže a je s domem spojena zahradním chodníčkem. Master ložnice v hlavním domě (40,5 m<sup>2</sup>) má integrovanou šatnu a koupelnu s výhledem do zahrady. Dva dětské pokoje (po 14 m<sup>2</sup>) sdílejí koupelnu s vanou a walk-in šatnu. Dále je zde vstupní hala se šatnou, sklad/komoru, technická místnost, špajz a další samostatná toaleta.

Použity budou velmi kvalitní stavební i interiérové materiály. Dům je vystavěn z cihelných bloků plněných vatou - Porotherm 38 T Profi. Střecha je plochá, okna velkoformátová, hliníková - individuální výroba, s izolačním trojsklem, opatřená venkovními hliníkovými žaluziemi. Na fasádě bude strukturovaná omítka a kamenný obklad. Vytápění a pasivní chlazení domu probíhá tepelným čerpadlem země-voda a je podlahové. V koupelnách bude položena velkoformátová dlažba a obklady, vany jsou volně stojící (viz standardy projektu). Na podlahách obytných částech je velkoformátová dlažba a dřevěné třívrstvé dubové podlahy - dub rustik zlatohnědý, Meister. Chytré řízení domu zajišťuje LOXONE. Je zde el. zabezpečovací systém, domovní vrátný s kamerou. En. třída B. Na přání klienta je možné dokončit dům do podoby naznačené vizualizacemi.

Lokalita je vyhledávána pro blízkost Prahy a současně okolní přírodu s rybníky a lesy. V obci je devítijamkové, veřejné golf-hřiště Yard Resort, dětské hřiště a víceúčelový sportovní areál. Obec Předboj leží 7 km severně od hranice Prahy, 16 km od centra. Autobus jede 10 min na metro a do OC Letňany. V centru Předboje je ordinace praktického lékaře a mateřská školka. Základní škola a další občanská vybavenost je pak také v blízkých Líbeznících.

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