

## K prodeji, Byt >7+1, 78 m<sup>2</sup>

íslo inzerátu (ID): 4304406 Datum vydání: 15.01.2025

Cena za nemovitost:

**3 999 000 K**

Lokalita:

## Praha 9

K prodeji nabízíme ateliér (nebytový prostor) na realizaci výjimečného projektu v rodinném domě o 3 bytových jednotkách a právě 1 nebytové v oblíbené rezidenční části Prahy - Kbely.

Hledáme kupujícího, který má rád výjimečné prostory k bydlení s výhledem na zelenou a výhledem na město.

Výhodou jsou skvělí sousedé, kteří spolu udržují přátelský vztah a přes letní sezónu společně nezapomínají na zahradní grilování.

Plusem tohoto projektu je již existující studie realizace rekonstrukce tohoto prostoru a navíc oprava všech rozvodů přímo v jednotce (dotažená voda, odpady, elektřina, internet od T-mobilu, domovní telefon (pro dálkové otevírání vstupních dveří...)).

V minulém roce byl instalován systém drahého zásobníku teplé vody a nový kotel Vaillant. Vše je již připraveno na připojení naší jednotky.

K této jednotce patří sklep a hlavně výlučnou právo užívání terasy, se vstupem z mezipodesty domu.

### ÚDAJE O POZEMKU A OBJEKTU

Objekt se nachází v katastrálním území Praha - Kbely (731641)

Zahrnuje parcely:

1313/1, Výměra: 303 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: zahrada

1312, Výměra: 139 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: zastavná plocha a nádvoří

### STAV OBJEKTU A PŮDY

Využití objektu: Stavba pro bydlení (3 bytové jednotky)

Zastavná plocha: je 139 m<sup>2</sup>

Zpevněná plocha: 215 m<sup>2</sup>

Střešná plocha (šikmá): 112 m<sup>2</sup>

Střešní terasa: 27 m<sup>2</sup>

### STÁVAJÍCÍ STAVBA

Vila ze 30. let 20. století stojí samostatně na pozemku na území Prahy 19, katastrální území Kbely, v části se suburbaní vilovou zástavbou. Jedná se o podsklepený dvoupatrový objekt se šikmou střešou - nezateplenou podkrovím. Nachází se v ní tři bytové jednotky, podkrovní garáž, společný schodiškový prostor a sdílená terasa přístupná z mezipodesty.

### ZADÁNÍ PROJEKTU

Podle zadání je vypracování návrhu podání vestavby s funkcí samostatného bytu přístupného ze společného schodiškového prostoru. Tvrdá jednotka by měla být v principu řešena jako 2+kk s možností úpravy dispozice na 3+kk.

Součástí návrhu je rekonstrukce střechy a zateplení celého domu.

### NÁVRH

Plocha podání má téměř čtvercový půdorys s dominantním třešním lesem komínu procházející jejím středem. Vstup se nachází na severní straně. Cílem návrhu je ponechat prostor maximálně volný s



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**Ivo Cech**

Tel:

**+420 730684252**

Email:

**ivo.cech@qara.cz**

**QARA s.r.o**

Tel:

**606 113 100**

Adresa:

**Šafaříkova 201/17, 120 00**

**Praha 2**

Web:

**www.qara.cz/**

dominujícím t lesem komínu.

Z d vodu lepší využitelnosti jsou ve východozápadní ose navrženy viký e propojené s konstrukcí krovu. Na západní stran se nachází ložnice. Na východní stran se nachází obytný prostor s kuchyní a otev ený sedacím okenem - menším viký em - sm rem k jihu.

Všechny viký e jsou opat eny venkovními elektricky ovládanými žaluziemi.

Na vstupní ást navazují samostatné místnosti koupelny (východní strana) a WC s pra kou (západní strana). Snížený prostor u obvodového zdiva je využitý ke jako sklad. Instalace jsou vyvedené na západ od vstupu a jsou vedeny podlahou pod obytným prostorem. Vstup samotný je snížený z d vodu podchodné výšky oproti obytnému prostoru o cca 20 cm. Naopak ást p iléhající k ložnici je zvýšená podestou a p edpokládá se její využití jako spaní pro hosty.

Užitná plocha 77,6 m2

Podlahová plocha 66 m2

ID inzerátu ESO:	4304406
Inzerát vydán:	15.01.2025
ID zakázky v RK:	14471
Budova je z:	Cihla
Stav:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umíst ní:	3. podlaží
Obytná plocha:	78 m2
Terasa:	27m2
Užitná plocha:	66 m2
Podlahová plocha:	78 m2
Plocha sklepa:	4 m2