

## K prodeji, Rodinný d m

íslo inzerátu (ID): 4379884 Datum vydání: 20.04.2026

Cena za nemovitost:

**24 999 000 K**

Lokalita:

## Praha 9

Exkluzivně nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům o čtyřech podlažích s celkovou vnitřní podlahovou plochou cca 240 m<sup>2</sup>, se třemi samostatnými bytovými jednotkami (2+kk, 2+1, 2+kk) + suterénní podlaží pod celým domem, aktuálně využívané jako sklad, sklep a prádelna (dříve využíváno také k bydlení jako garsoniéra).

Nemovitost se nachází v klidné slepé ulici Nad Kundratkou na Starém Proseku, přímo nad Proseckými skalami. Z vyšších podlaží je jedinečný panoramatický výhled na Pražský hrad, Petřín, Vltavu, Vítkov, Strahov a další dominanty. Před domem je pás zahrádek zakončený skalní stěnou.

Přirodní památka „Amerika“ zařazená hned za domem. Výhled z domu je ještě lepší než z vyhlídky Emy Destinové, která se nachází na začátku ulice.

Lokalita nabízí naprostý klid, zelesnění a zároveň výbornou dostupnost – stanice metra C Prosek je v docházkové vzdálenosti, centrum Prahy je rychle dosažitelné MHD i autem. V okolí je kompletní občanská vybavenost.

Každé podlaží má přibližně 60 m<sup>2</sup> vnitřní podlahové plochy v etně centrálního schodiště.

V suterénu se nachází obytná místnost s oknem, toaleta, prádelna, sklep a vstup na zahradu o velikosti cca 92 m<sup>2</sup>. Tento prostor lze upravit na další bytovou jednotku nebo ateliér.

Užitná plocha obytných podlaží (přízemí, patro a podkroví) činí cca 180 m<sup>2</sup>, sklep má cca 60 m<sup>2</sup>.

Celková výměra pozemku činí 197 m<sup>2</sup> (105 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, 92 m<sup>2</sup> zahrada).

Dům byl postaven sládkem Holešovického pivovaru. Od roku 2014 probíhala postupná rekonstrukce a vestavba bytové jednotky 2+kk v podkroví (ZDARMA zůstává vybavení z roku 2024), nová střešní izolace, nová plastová okna na centrálním schodišti a vstupní dveře – vše s izolačními trojskly, komíny, nový silikonový nátěr fasády (2025), plynový kondenzační kotel + nové vyvložkování komínu (2021), elektroprůpojka a optické vedení do domu – po domě zatím nerozvedeno (2022).

Na jižní i severní straně je možné realizovat přístavbu (např. garáž a obytná místnost – obě s pochozí terasou, jako u sousedních domů). Dům není rozdělen na samostatné jednotky.

Energetická náročnost budovy: třída E.

Dům nabízí celou řadu možností na zvýšení komfortu i energetické efektivity. Vhodná je rekonstrukce i v spodních podlažích (zejména elektroinstalace, voda, odpady a okna v obytných místnostech). Výměna oken v obytných místnostech za izolační trojskla může zásadně snížit energetickou náročnost domu. Díky orientaci domu na sever-jih se nabízí instalace fotovoltaických panelů na celou



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**Lubomír Boček**

Tel:

**+420704797751**

Email:

**lubomir.bocek@re-max.cz**

**RE/MAX Alfa**

Tel:

**731 618 416**

Adresa:

**Spálená 97/29, 110 00**

**Praha 1**

Web:

**www.remamaxalfa.cz**

jižn orientovanou st echu a umíst ní tepelného erpadla na severní stranu domu. Na tato opat ení lze využít státní dotace.

D m je vhodný pro vícegenera ní bydlení, investiční zám r, kombinaci bydlení a podnikání nebo budoucí rozd lení na bytové jednotky. Všechny tři byty budou p í edání uvoln ěné.

Možná vým na za d m í byt Praze.

Pokud máte zájem o prohlídku, prosím vypl te formulá pod inzerátem a budeme vás kontaktovat s

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základ ěm jím zvolených kritérií.

ID inzerátu ESO:	4379884
Inzerát aktualizován:	20.04.2026
Inzerát vydán:	15.01.2026
ID zakázky v RK:	429891
Budova je z:	Smíšená
Stav:	Velmi dobrý
Plocha pozemku:	197 m2
Užitná plocha:	240 m2
Podlahová plocha:	240 m2
Plocha sklepa:	60 m2
Plocha zahrady:	92 m2
Zastav ěná plocha:	70 m2