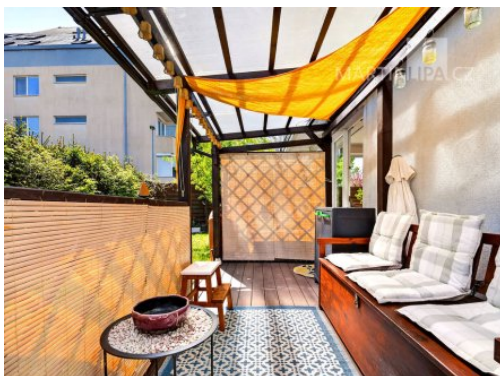
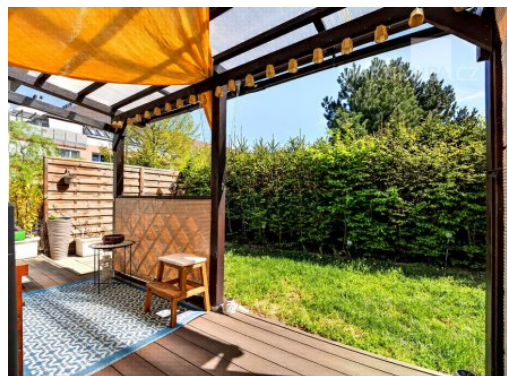


Prodej - Byty

 Číslo zakázky: **REALITYMIX-0115**

3+kk se zahradou, Pod Nouzovem 959/5, Praha 9 Kbely

Pod Nouzovem, Praha 9, Praha 19, Kbely, Praha



10 994 000 Kč
za nemovitost

možno přikoupit parkovací
stání v zakladači (cena
dohodou)



Vyřizuje
Martin Lípa
info@creatiway.cz
605542319

Dispozice bytu	3+kk	Číslo podlaží v domě	1
Počet podlaží objektu	6	Užitná plocha	70 m ²
Celková podlahová plocha	90 m ²	Druh objektu	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	Vlastnictví	osobní
Plocha sklepu	2 m ²	Plocha terasy	5 m ²
Vybaveno	ano	Umístění objektu	klidná část obce
Doprava	dálnice; silnice; MHD	Elektřina	Elektro - 230 V
Voda	Voda - dálkový vodovod	Telekomunikace	Internet
Plyn	Plynovod	Odpad	Kanalizace
Energetická náročnost budovy	B - Velmi úsporná	Ukazatel energetické náročnosti budovy	80 kWh/m ²
Energetický ukazatel podle vyhlášky	č. 264/2020 Sb.	Počet podlaží pod zemí	1

POPIS NEMOVITOSTI: 3+kk v Kbelích: vlastní zahrada, soukromí a domů bez schodů

Soukromá zahrada přímo za prosklenými dveřmi a vstup do bytu bez jediného schodu. V ulici Pod Nouzovem 5 v pražských Kbelích nabízím světlé 3+kk, které spojuje pohodlí bytu s možností trávit čas venku ve vlastním zázemí.

ZAHRADA SE SOUKROMÍM A KRYTOU TERASOU

Vysoký neprůhledný plot chrání před pohledy kolemjdoucích, zeleň dodává zahradě útulnost. Trávník, vzrostlá vrba a záhony s

Creatiway, Jablonecká 414/54 Praha 19000, E: info@creatiway.cz, web: creatiway.cz

Vygenerováno prostřednictvím RealityMIX.cz

Prodej - BytyČíslo zakázky: **REALITYMIX-0115**

tulipány vytvářejí příjemné místo pro dětské hry, odpočinek i zahradničení. Zastřešená pergola s bočním stíněním poskytuje zázemí pro posezení s přáteli i rodinné stolování. V létě sem můžete přesunout i pracovní výkony.

Na zahradu vedou prosklené dveře z obývacího pokoje i z jednoho ze samostatných pokojů. Vlastní branka z ulice navíc usnadní návraty z procházek i příchod s kolem. Zahradu tak snadno využijete i několikrát během dne.

SVĚTLO, PROSTOR A PRAKTICKÁ DISPOZICE

Byt o dispozici 3+kk a ploše přibližně 70 m² se nachází v přízemí a nabízí:

- obývací pokoj s kuchyňským koutem o ploše přibližně 32 m²;
- dva samostatné pokoje, každý přibližně 12 m²;
- koupelnu s vanou a samostatné WC;
- prostornou předsíň s vestavěnou skříň;
- vstup zcela v úrovni terénu, bez jediného schodu.

Velká francouzská a rohová okna propojují interiér se zahradou a přivádějí dovnitř dostatek denního světla. V obývací části je místo pro společné vaření, rodinný jídelní stůl i pohodlnou pohovku. Dva oddělené pokoje využijete jako ložnice, dětský pokoj, pracovnu nebo zázemí pro návštěvy.

Rodiny s kočárkem i senioři ocení pohodlný přístup bez schodů. Bezbariérovost se týká vstupu; šířky dveří a vybavení koupelny odpovídají běžnému bytu.

VELMI ÚSPORNÝ DŮM S PENB B

Budova má PENB B – velmi úsporná. Průkaz z února 2026 byl zpracován podle vyhlášky č. 264/2020 Sb., tedy podle současných, přísnějších pravidel energetického hodnocení. Samotné vytápění podle vyúčtování za rok 2024 stálo v průměru přibližně 2 400 Kč měsíčně. Ostatní služby a energie se hradí zvlášť a jsou závislé zejména na vaší spotřebě vody. Průměrná rodina by se měla vejít i s fondem oprav do cca 8 000 Kč.

KBELY PRO KAŽDÝ DEN I VOLNÝ ČAS

V Kbélích najdete základní školu a školky v Albrechtické, supermarket BILLA, polikliniku i lékárnu. K procházkám láká Centrální park a lesopark Prales, na běh či kolo okolí letňanského lesoparku. Sportovní hala nabízí fitness, badminton a lezeckou stěnu, venkovní areál atletický ovál a hřiště pro míčové sporty.

Z nedaleké Jilemnické jede autobus 159 přímo k metru C Letňany. Ze stanice Praha-Kbely vás v pracovní dny doveze vlak S34 na Masarykovo nádraží.

PARKOVÁNÍ

Volitelně lze přikoupit stání v parkovacím zakladači v suterénu. Je vhodné pro nižší a středně vysoká auta; u SUV je potřeba vyzkoušet konkrétní model.

FINANCOVÁNÍ

Byt je v osobním vlastnictví a koupí lze financovat hypotékou i jiným úvěrem.

Rád vám byt, zahradu i zázemí ukážu osobně. Ozvěte se a domluvíme si prohlídku.