Lukáš Stach
REALITNÍ MAKLÉŘ OD ROKU 2009

REALITYMIX.CZ

Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-N00111**

Byt 2+1, 59m² + sklep, vlastní zahrada 241 m², Praha 5

V Cibulkách, Praha 5, Košíře, Praha

10 990 000 Kč
za nemovitost

Včetně odměny RK a právních služeb

Číslo jednotky	4	**Bezbariérový byt**	ano
Dispozice bytu	2+1	**Číslo podlaží v domě**	2
Počet podlaží objektu	3	**Užitná plocha**	59 m²
Celková podlahová plocha	65 m²	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Vlastnictví**	osobní
Výška stropu	3.2 m	**Plocha sklepu**	6 m²
Umístění objektu	klidná část obce	**Doprava**	silnice; MHD; autobus
Elektřina	Elektro - 230 V	**Voda**	Zdroj pro celý objekt
Telekomunikace	Internet	**Plyn**	Plynovod
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	C - Úsporná
Energetický ukazatel podle vyhlášky	č. 264/2020 Sb.	**Předzahrádka**	241 m²

POPIS NEMOVITOSTI: Bytů 2+1 je v Praze spousta. Ale kolik z nich má vlastní zahradu?

Právě proto mě zaujal tento byt 2+1 o ploše přibližně 60 m² v pražských Košířích. Nabízí prostorné pokoje, vysoké stropy, původní parkety, vlastní zahradu o velikosti 241 m² a bydlení v menším domě s pouhými sedmi bytovými jednotkami. K tomu přidejte park Cibulka, zastávku MHD přímo před domem a dobrou dostupnost na Anděl.

Podrobné informace, fotografie a další podklady najdete na webové stránce nemovitosti:
https://stachreality.cz/byt-2-1-vlastni-zahrada-kosire-praha5

Vlastní zahrada 241 m²:

Největší předností je bezpochyby vlastní zahrada o velikosti 241 m² přímo u domu. Nejde pouze o podíl na společné zahradě, ale o prostor, který budete mít pro sebe. Je tu dostatek místa pro venkovní posezení, odpočinek, pěstování zeleniny, okrasnou zahradu nebo dětské hry. Získáte tak výhodu, kterou si většinou spojujeme spíše s bydlením v rodinném domě. Pokud Vás byt zaujal, ale zahradu nevyužijete, je možné jednat také o koupi samotného bytu bez zahrady. Podrobnosti Vám rád sdělím.

Malý bytový dům po rekonstrukci:

Dům má pouze sedm bytových jednotek, což přináší komornější charakter bydlení a menší počet sousedů. Prošel téměř kompletní rekonstrukcí. Obnovena byla fasáda, okna, vstupní dveře a společné prostory. Rekonstrukcí prošly také společné rozvody elektřiny, plynu a vody. Kompletně zrekonstruované jsou rovněž sklepní prostory včetně jejich odizolování. SVJ hospodaří velmi dobře a dům má zásadní investice již za sebou.

K bytu náleží prostorný a suchý sklep o velikosti 6,37 m², který nabízí dostatek místa pro sezónní a sportovní vybavení. V přízemí domu je navíc společná místnost pro jízdní kola a další věci.

Přístup k bytu usnadňuje schodišťový výtah, který může v domě zůstat k dispozici, případně zajistíme jeho demontáž.

Byt, který si přizpůsobíte podle sebe:

Samotný byt je v původnějším, udržovaném stavu. Někdo ocení jeho současné uspořádání a provede pouze dílčí úpravy. Jiný

využije možnost rozsáhlejší modernizace podle vlastních představ. Dispozice 2+1 nabízí dva samostatné prostorné pokoje a oddělenou kuchyň. Charakter bytu podtrhují vysoké stropy a původní parketové podlahy. Zajímavá je také možnost změny dispozice. Kuchyňskou linku lze přesunout do většího pokoje a původní kuchyň využít například jako šatnu, komoru nebo k rozšíření koupelny.

A tady bych rád připomněl jednu věc. Kuchyň můžete vyměnit, koupelnu zrekonstruovat a celý interiér změnit. Ale lokalitu, charakter malého bytového domu nebo vlastní zahradu už k bytu později nepřidáte.

Košíře, Cibulka a Anděl:

Lokalita je další velkou předností této nabídky. V blízkosti domu se nachází park Cibulka, který nabízí příjemné prostředí pro procházky, běhání, cyklistiku i odpočinek. Zastávka MHD je přímo před domem a na Anděl, kde najdete metro B, nákupní centrum Nový Smíchov, restaurace, obchody a další služby, se dostanete pohodlně městskou dopravou. Přibližně pět minut od domu je také Kavalírka s další občanskou vybaveností. Praktickou výhodou je lékařské středisko v Musílkově ulici, které máte doslova za rohem, a poliklinika na Kavalírce. A přestože si všichni přejeme lékaře potřebovat co nejméně, mít ho blízko domova je příjemné. V okolí nechybí ani školy, školky, obchody a možnosti sportování.

Závěr:

Za 17 let v realitách jsem prodal velké množství bytů a vím, že každý kupující má trochu jiné priority. U tohoto bytu vidím největší hodnotu ve vlastnostech, které při rekonstrukci jednoduše nezměníte. Vlastní zahrada 241 m², malý bytový dům se sedmi jednotkami, vysoké stropy, prostorné pokoje, velký suchý sklep a lokalita v blízkosti parku Cibulka s dobrou dostupností na Anděl.

Samotný interiér si můžete upravit podle svých potřeb. Ale ty nejdůležitější přednosti už tento byt má.

Pokud hledáte bydlení s vlastní zahradou a dobrou dostupností do centra Prahy, rád Vás pozvu na osobní prohlídku.



Vyřizuje
Lukáš Stach
lukas@stachreality.cz
+420737509915