Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-N00114**

Byt 3+kk | Praha 13 – Stodůlky | Metro • Příroda • Parkování

8 990 000 Kč
za nemovitost

Jaroslava Foglara, Praha 5, Praha 13, Stodůlky, Praha

Dispozice bytu	3+kk	**Číslo podlaží v domě**	1
Počet podlaží objektu	3	**Užitná plocha**	62 m²
Celková podlahová plocha	62 m²	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Vlastnictví**	družstevní
Umístění objektu	klidná část obce	**Doprava**	dálnice; silnice; MHD; autobus
Elektřina	Elektro - 230 V	**Voda**	Voda - dálkový vodovod
Odpad	Kanalizace	**Ostatní rozvody**	Satelit; Kabelová televize; Kabelové rozvody
Energetická náročnost budovy	C - Úsporná	**Energetický ukazatel podle vyhlášky**	č. 78/2013 Sb.

POPIS NEMOVITOSTI: Najít v Praze byt, odkud můžete za pár minut dojít na metro, máte v okolí všechno potřebné a zároveň můžete vyrazit pěšky do Prokopského údolí, není úplně jednoduché.

Právě tuto část Stodůlek mám ale dlouhodobě velmi rád. Téměř deset let jsem zde bydlel, takže lokalitu znám nejen jako realitní makléř, ale také z vlastní zkušenosti.

A pokud hledáte místo pro rodinné bydlení, myslím si, že stojí za pozornost.

Podrobné informace o bytě, včetně rozpisu měsíčních plateb a rozměrů jednotlivých místností, najdete na webové stránce nemovitosti: https://stachreality.cz/byt-3kk-praha13-stodulky

Klidná slepá ulice, rybník a Prokopské údolí:

Byt 3+kk se nachází v ulici Jaroslava Foglara, v klidné slepé ulici, která svým uspořádáním připomíná téměř uzavřený areál. Přestože je veřejně přístupná, projíždějí tudy prakticky pouze obyvatelé okolních domů. V bezprostředním okolí najdete rybník, vzrostlou zeleň a dvě dětská hřiště. A jen několik minut chůze od domu začíná Prokopské údolí. Pokud rádi chodíte na procházky, běháte nebo jezdíte na kole, určitě tuto lokalitu oceníte. A pokud máte děti, podle mě je velkou výhodou i to, že nemusíte za každou aktivitou sedat do auta.

Byt nabízí praktickou dispozici 3+kk, která podle mě velmi dobře vyhovuje rodinnému bydlení. Nejvíce oceňuji prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní, dva samostatné plnohodnotné pokoje a celkově příjemnou atmosféru bytu.

Velkou praktickou výhodou je také kompletně bezbariérový přístup až do samotného bytu. To ocení nejen lidé s omezenou pohyblivostí, ale také rodiče s kočárkem nebo starší lidé.

Součástí prodeje je vlastní parkovací stání v přízemí domu. Obyvatelé mohou využívat také společnou kolárnu.

Jedna věc mě při první návštěvě opravdu překvapila. Když jsem byt na konci července poprvé navštívil, venkovní teploty přesahovaly třicet stupňů. Přesto bylo uvnitř velmi příjemně, a to i bez klimatizace. Dnes už máme listopad, ale tuhle zkušenost si stále dobře pamatuji. Možná se to zdá jako drobnost, ale kdo někdy bydlel v přehřátém bytě, určitě ví, o čem mluvím. Samozřejmě tím nechci tvrdit, že je v bytě za každého počasí stejná teplota. Jen popisuji svoji osobní zkušenost z letní návštěvy.

Z hlediska každodenního fungování tady podle mě nic zásadního nechybí. V docházkové vzdálenosti najdete Lidl, školy, školky, restaurace, kavárny, lékárnu, dětská hřiště a další služby. V blízkosti jsou také stanice metra B Lužiny a Nové Butovice, takže

spojení do centra Prahy je velmi pohodlné.

Řidiči ocení rychlé napojení na Rozvadovskou spojku, Pražský okruh a dálnici D5. Výhodou je také dostupnost obchodních center Galerie Butovice, Metropole Zličín nebo Avion Shopping Park.

Tohle všechno znám i z doby, kdy jsem zde sám bydlel. A právě kombinace dobré dostupnosti, služeb a přírody je hlavním důvodem, proč mám Stodůlky tolik rád.

Družstevní vlastnictví. A proč bych se ho v tomto případě nebál. Byt je v družstevním vlastnictví a vím, že právě tato informace může u některých kupujících vyvolat otázky. Za 17 let v realitách jsem se setkal s desítkami bytových družstev. Některá fungují výborně, jiná podstatně hůře. Toto družstvo považuji za jedno z nejlépe hospodařících, se kterými jsem se během své praxe setkal.

A mám pro to konkrétní důvody.

Družstvo vlastní všechny pozemky pod domy i okolní pozemky. Nemá žádné dluhy ani závazky a jeho hospodaření je dlouhodobě stabilní.

Další hodnotu představují čtyři družstevní byty, které zůstaly ve vlastnictví družstva. Jejich současnou tržní hodnotu odhaduji přibližně na 45 až 50 milionů korun. To podle mě představuje velmi zajímavé majetkové zázemí celého družstva. Důležité je také to, že anuita nabízeného bytu je již plně splacena. Stejně tak mají splacenou anuitu i ostatní byty v družstvu.

Převod do osobního vlastnictví v tuto chvíli není na pořadu dne. Do budoucna jej samozřejmě nelze vyloučit, ale při koupi je potřeba vycházet ze současného družstevního vlastnictví.

O fungování družstva jsem osobně mluvil s jeho předsedou. Domluvili jsme se, že vážným zájemcům o koupi rád podrobně představí hospodaření družstva, jeho majetek i plány do budoucna a zodpoví případné otázky. Schůzku samozřejmě rád zajistím.

Myslím si, že právě u družstevního bydlení je důležité, aby měl kupující před rozhodnutím všechny potřebné informace.

Stodůlky patří mezi lokality, které znám opravdu dobře. Téměř deset let jsem zde žil a i dnes se sem rád vracím.

Na tomto bytě se mi líbí především jeho praktická dispozice, vlastní parkovací stání, bezbariérový přístup a místo, kde se nachází.

A velmi pozitivně hodnotím také hospodaření bytového družstva. To je podle mě při koupi družstevního bytu stejně důležité jako jeho samotný stav nebo dispozice. Pokud tedy hledáte rodinné bydlení v Praze, chcete mít metro i služby v docházkové vzdálenosti, ale zároveň oceníte klidné okolí a Prokopské údolí za domem, rád Vás pozvu na osobní prohlídku.

Přijďte se podívat a udělat si vlastní názor.



Vyřizuje
Lukáš Stach
lukas@stachreality.cz
+420737509915