

Prodej bytu 3+1, 76 m<sup>2</sup>, OV, Praha 9, Letňany, ul. Dobratická



## Prodej bytu 3+1, 76 m<sup>2</sup>, OV, Praha 9, Letňany, ul. Dobratická

ČÍSLO ZAKÁZKY: 27073 TYP ZAKÁZKY: prodej

LOKALITA: Praha 9, Letňany, Dobratická

### Prodej bytu 3+1, 76 m<sup>2</sup>, OV, Praha 9, Letňany, ul. Dobratická

cena včetně provize a kompletního právního servisu, Potřebujete prostorný byt pro rodinu, v blízkosti veškeré vybavenosti a kousek od metra Letňany? Nabízíme Vám ke koupi byt 3+1 s lodžii, v OV, umístěný ve zvýšeném přízemí kompletně zrekonstruovaného domu, s veškerou občanskou vybaveností v okolí.

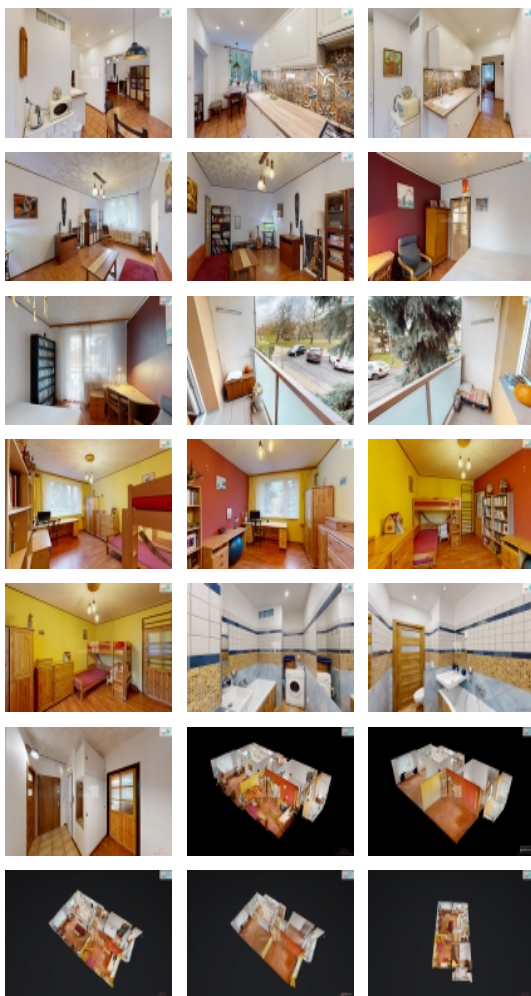
Byt, jehož obytná plocha činí 71.83 m + lodžie 3.85 m a sklep cca 2 m, obývá první majitel od výstavby domu. V roce 2020/21 prošel rekonstrukcí bytového jádra - koupelny s toaletou, kuchyně, vytvoření úložných prostor v kuchyni. Dále byly v bytě realizovány další úpravy (výměna podlah, výrazné rozšíření prostupu mezi kuchyní a obývacím pokojem). Rekonstruovány byly rovněž rozvody vody a odpadu, plastová okna, lodžie, nové bezpečnostní dveře.

Byt má ideální dispozici, kdy ze vstupní chodby do tvaru písmene L, vedou samostatné dveře do všech místností. Do levé strany vstupujeme do dvou neprůchozích ložnic (12 m s lodžii 3.85 m a 16 m), do pravé strany pak do velkého obývacího pokoje (21 m) a kuchyně (11 m), které jsou částečně propojeny. Přímo u vstupu do bytu je navíc praktická šatna (2 m) a vestavná skříň. Kuchyňská linka s elektrickou troubou, plynovým sporákem, myčkou, vestavěnou lednicí a velkou skříňí na suché potraviny. Všechna okna mají příjemný výhled na ZŠ, do zeleně a na dětské hřiště. K bytu také patří sklepní koje (1.6 m). V domě kočárkárna, sušárna, mandl - vše téměř nevyužíváno ostatními obyvateli domu. Náklady na bydlení činí 5.824 Kč (z toho FO je 3.232 Kč), plus spotřeba elektřiny v bytě. Zastávka MHD pouze 2 minuty chůze, škola a školka přímo u domu, potraviny za rohem, dále OC Letňany a celkově široká paleta obchodů, velké množství hřišť a sportovišť, zimní stadion, bazén, mnoho zeleně, lesopark, snadná dostupnost výjezdů z Prahy.

Jedná se rovněž o velmi zajímavou nemovitost k pronájmu, neboť lokalita je hojně vyhledávaná (předpokládané nájemné by bylo 23.000 Kč/měsíc + služby).

Dům je po kompletní rekonstrukci, s novým výtahem, bezpečnostním kamerovým systémem, nově připravené vstupy na čipy.

Domluvte si prohlídku. Uvedená cena je včetně provize a kompletního právního servisu, se zajištěním hypotéky pomůžeme. V případě dotazů nás neváhejte kontaktovat. Ev. číslo: 27073. Energetický štítek: C (84 kWh/m<sup>2</sup>/rok).



**Nemovitost nabízí**

**Reality 11**

Prodej bytu 3+1, 76 m2, OV, Praha 9, Letňany, ul. Dobratická

### Realitní makléř



**Mgr. Veronika Nüsserová**

Mobil: 775 777 749

[nusserova@reality11.cz](mailto:nusserova@reality11.cz)

**CENA:** (za nemovitost) **7 140 000,- Kč**

### Informace o nemovitosti

Dispozice bytu 3+1

Číslo podlaží v domě 1

Počet podlaží objektu 7

Celková podlahová plocha (m2) 76

Druh objektu panelová

Stav objektu po rekonstrukci

Energetická třída C - Úsporná

Vlastnictví osobní

Vybaveno Nezařízeno

Užitná plocha (m2) 76