



🏠 122 m<sup>2</sup> 📖 Červený dub, Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ, Středočeský kraj 💰 9 480 000 Kč



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Romana Čermáková**

EXTERNAL SALES SPECIALIST

romana.cermakova@luxent.cz

+420 770 181 181

|                              |                                                                               |                |                          |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Číslo zakázky                | <b>ČD-4A</b>                                                                  | Cena           | <b>9 480 000 Kč</b>      |
| Adresa                       | <b>Červený dub, Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ, Středočeský kraj</b> | Druh           | <b>Byty</b>              |
| Dispozice                    | <b>4+kk</b>                                                                   | Užitná plocha  | <b>122 m<sup>2</sup></b> |
| Obytná plocha                | <b>102 m<sup>2</sup></b>                                                      | Plocha zahrady | <b>341 m<sup>2</sup></b> |
| Energetická náročnost budovy | <b>B - Velmi úsporná</b>                                                      | Patro          | <b>přízemí</b>           |
| Terasa                       | <b>20 m<sup>2</sup></b>                                                       |                |                          |

## O nemovitosti

Nabízený byt se nachází v přízemí domu č. 4, který je součástí výstavby 3. etapy projektu Červený dub, v Kostelci nad Černými lesy. V rámci této etapy vznikne 5 komorních domů, každý pouze o čtyřech jednotkách. Projekt je proto vynikajícím řešením pro ty, kdo upřednostňují klidnější a zdravější životní styl blízko přírodě s dobrým dojezdem do větších měst. V okolí projektu je krásná zvlněná lesnatá krajina, přičemž do Prahy nebo Říčán případně Českého Brodu dojedete v řádu desítek minut autem či autobusem, anebo kombinovaně i vlakem. Velkou předností domů projektu je soběstačnost ve výrobě elektrické energie. Všechny domy mají systém střešních fotovoltaických panelů. Energetická náročnost budovy je B – velmi úsporná.

Byt 4A má dispozici 4+kk se zahradou a je situován v přízemí domu č. 4. Jeho orientace je na J, V. Celková užitná plocha bytu čítá 102,5 m<sup>2</sup> a mírně svažité zahrada má rozlohu 341 m<sup>2</sup>. Byt sestává ze vstupní haly s úložným prostorem a vstupem jednak do technické místnosti s prádelnou a jednak do navazující samostatné chodby propojující všechny čtyři pokoje bytu. Dále je zde obývací pokoj, příjemně prosvětlený masivním prosklením s výstupem na terasu a do zahrady. Je zde příprava pro kuchyň. Orientace bytu je na V, S a Z. Zahrada obklopuje byt ze dvou stran a vychází se ni všech pokojů bytu.

Dům je bude vystavěn z pórobetonových tvárnic YTONG Statik PD 250 mm, bude zateplen, okna plastová s izolačním trojsklem a přípravou pro žaluzie. Zahrada bude oplocena a v ní bude akumulační jímka pro dešťovou vodu. Dům bude zabezpečen systémem Jablotron. Vytápění elektrické, podlahové. Zdroj elektrické energie jsou vlastní fotovoltaické panely na střeše domu (pro 4 byty) Ohřev vody zásobníkovým ohříváčem OKCE 200. V bytě je instalována rovněž podstropní rekuperační jednotka. Pro každý dům bude připravena přípojka odpadních vod, po zkapacitnění městské čističky dojde k přepojení. V tuto chvíli budou odpadní vody odváděny do dvou jímek odpadních vod o celkovém objemu 20 m<sup>3</sup>.

Malebné městečko Kostelec nad Černými lesy má kompletní občanskou vybavenost a umožňuje komfortní rodinné bydlení v těsné blízkosti přírody. Najdete zde školy, školky, ČZU, lékaře, lékárny, supermarkety, poštu, banku, restaurace, kadeřnictví i veterinární ordinaci. Výborná dopravní dostupnost do Prahy - autem 30 min. na Černý Most nebo 50 min. do centra Prahy, pravidelný autobusový spoj na stanici metra Háje. Vlakové nádraží v Českém Brodě je vzdáleno cca 7 min. jízdy autem. Kostelec nad Černými lesy je obklopený lesy, které nabízejí možnost rekreace, turistiky i houbaření. Nedaleké přírodní koupaliště Vyžlovka je ideálním místem pro odpočinek v přírodě, s nádherným pohledem na lesy Národní přírodní rezervace Voděradské bučiny. Ve městě působí mnoho spolků, organizací i sportovních klubů a golfisté jistě ocení nedaleké 18jamkové golfové hřiště Molitorov.