

**Prodej luxusního rodinného domu
Praha 4 - Modřany, Herrmannova ul.**



Rodinný dům 4+1 s terasou, bazénem a garáží



Realitní kancelář NEURA, s. r. o.
U Písecké brány 255/22
160 00 Praha 6 - Hradčany
www.neura.cz

POPIS

Jedná se o zděnou částečně podsklepenou stavbu z roku 2008 s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Okna jsou plastová s bezpečnostním sklem a s vysokými tepelně - technickými vlastnostmi s vnějšími dálkově ovládanými roletami; v podkroví také střešní okna Velux. Střešní krytinu tvoří betové tašky. Vnitřní dveře jsou plné či prosklené s obložkovými zárubněmi.

Podlahy v přízemí a sociálním zázemí tvoří keramická dlažba a v podkroví dřevěné plovoucí. Vytápění a ohřev teplé vody je řešeno plynovým kotlem. V přízemí je podlahové topení a konvektory pod okny, v podkroví radiátory a v koupelnách topné žebříky.

Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, rozvod el. energie a plynu. V suterénu domu je vlastní studna, která je využívána k napouštění bazénu a zalévání zahrady. Vstup do suterénu je z boční strany domu.



Luxusní rodinný dům byl navržen architektem, který kladl velký důraz na návrh vhodného designového osvětlení, zařizovacích předmětů a detailů. Po dohodě lze dům koupit kompletně zařízený.

Dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) má dům energetickou náročnost třídy C - úspornou.

Tramvajová zastávka Modřanská škola (TRAM 3,17,21 a 92) je vzdálena cca 10 minut pěší chůze a autobusová zastávka Družná (BUS č. 117, 139, 150, 157, 190 a 910) cca 7 minut. Autobusy jezdí ke stanicím metra Želivského, Smíchovské nádraží a Budějovická.

V přízemí se nachází vstupní chodba, garáž, technická místnost, kuchyň kompletně vybavená spotřebiči zn. MIELE (pračka, myčka, sušička, trouba, gril) s jídelním barem a propojená s obývacím prostorem otevřeným do podkroví, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a vanou, samostatné WC.

Z kuchyně i obývacího prostoru je přístup na venkovní terasu.









V podkroví se nachází dva pokoje, šatna, koupelna s vířivou vanou, bidetem a WC, další prostor (galerie) nad obývací halou je vhodný např. pro vybudování knihovny.

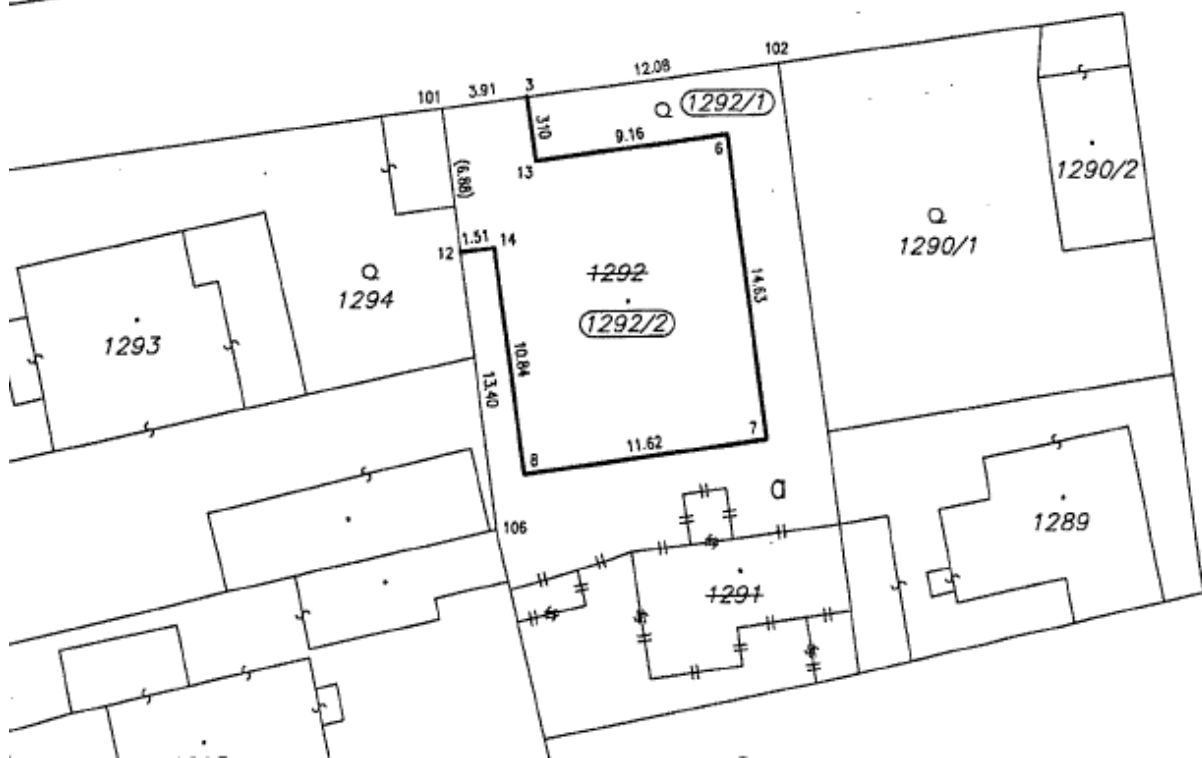








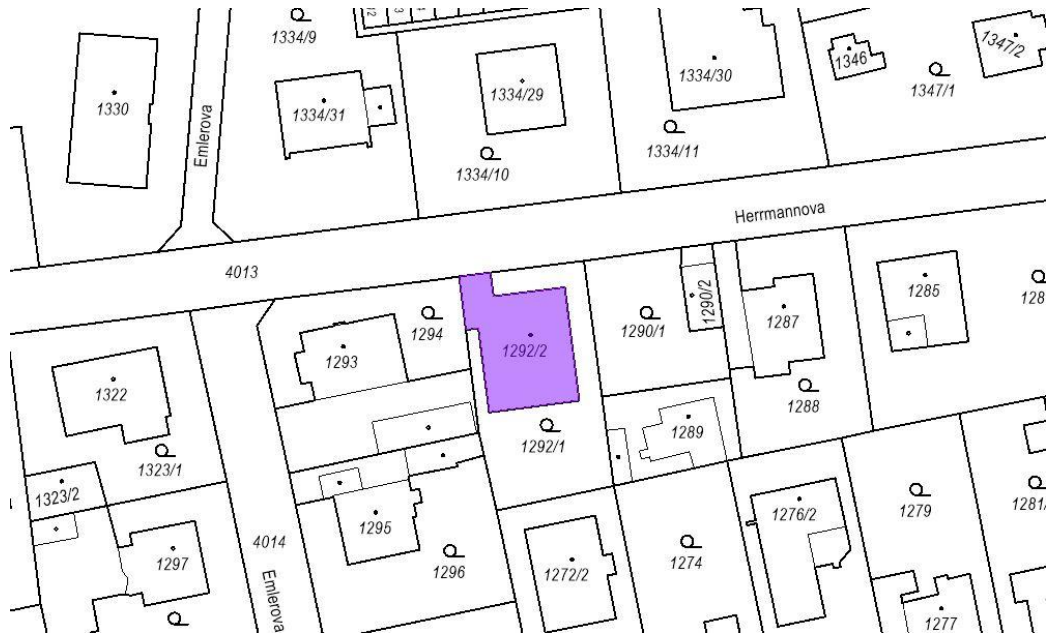
Zastavěná plocha domu dle geometrického plánu:



POZEMKY

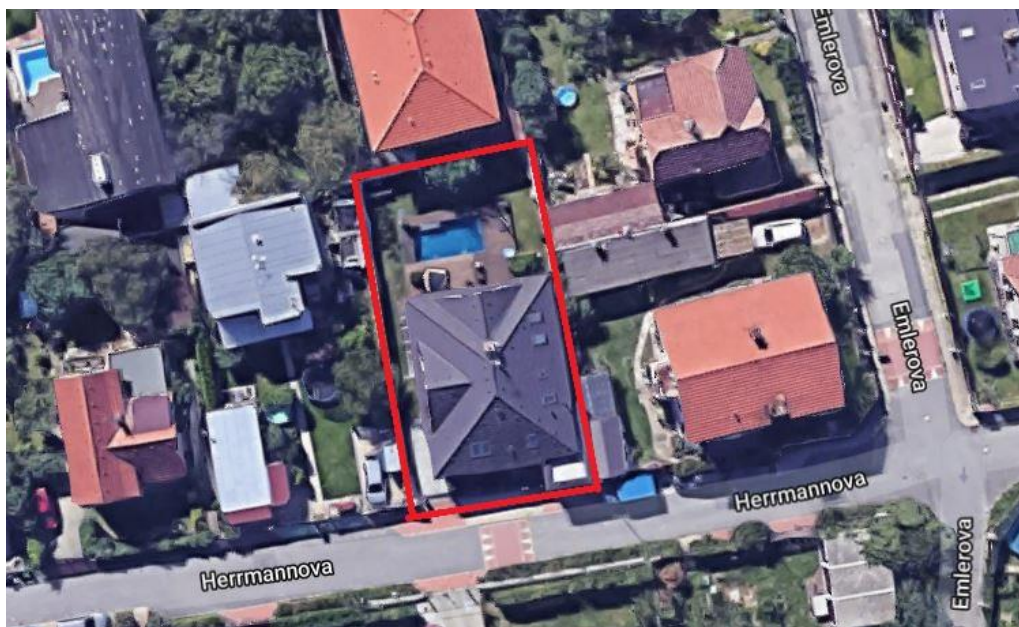
Pozemek parc. č. 1292/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m²
včetně jeho součásti - stavby č.p. 509; rodinný dům,

pozemek parc. č. 1292/1, druh pozemku zahrada o výměře 286 m²
Celkem: 474 m²



Udržovaná zahrada je rovinatá a je osázena trvalými porosty. Jihozápadně orientovaná terasa je z teakového dřeva. Na terasu navazuje venkovní bazén o rozměrech 6,6 x 3,6 m s osvětlením a vyhříváním tepelným čerpadlem. Bazénová technologie je umístěna v suterénu domu.

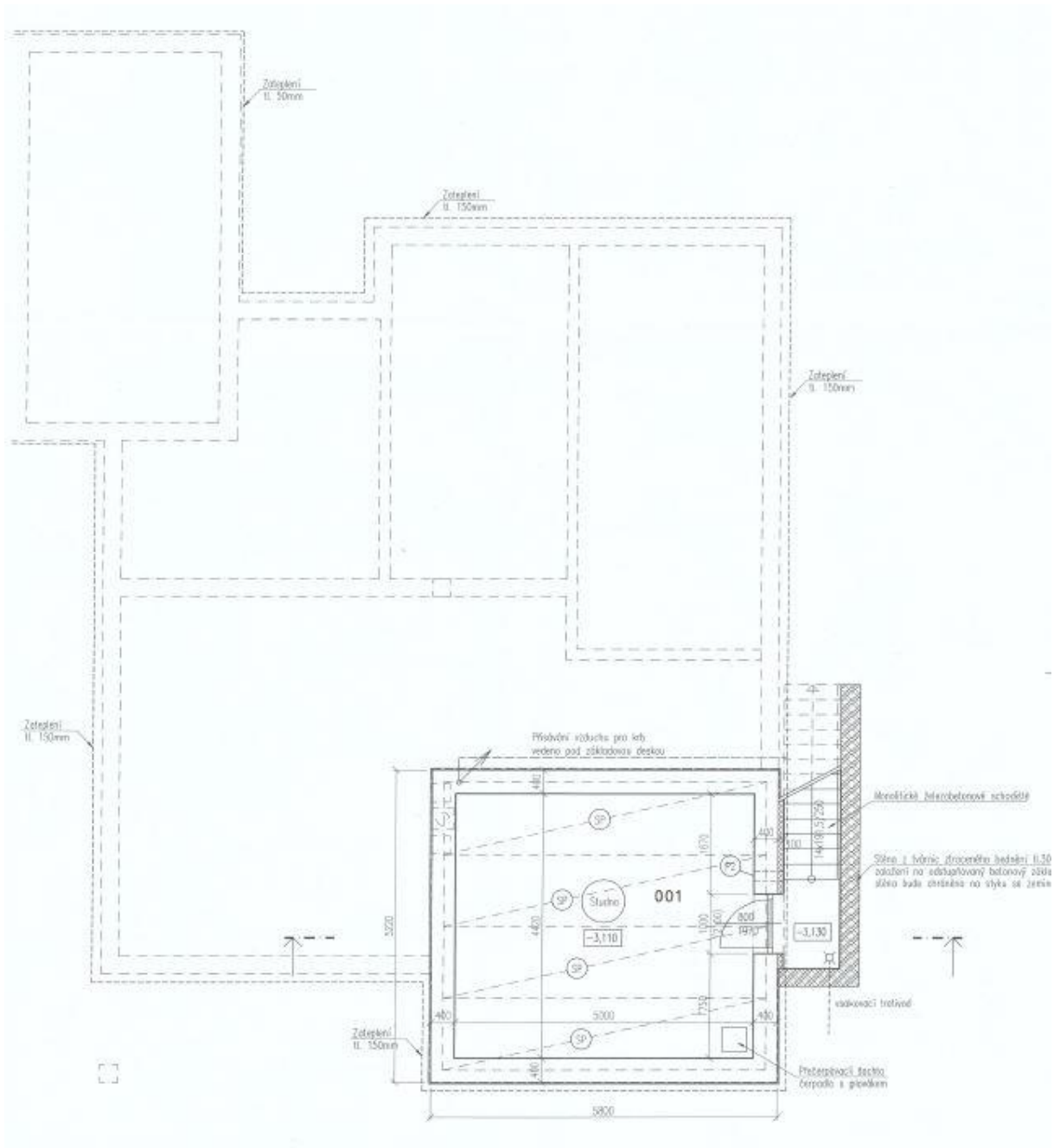
Přístup do domu a jedno parkovací místo na pozemku jsou vydlážděny zámkovou dlažbou.



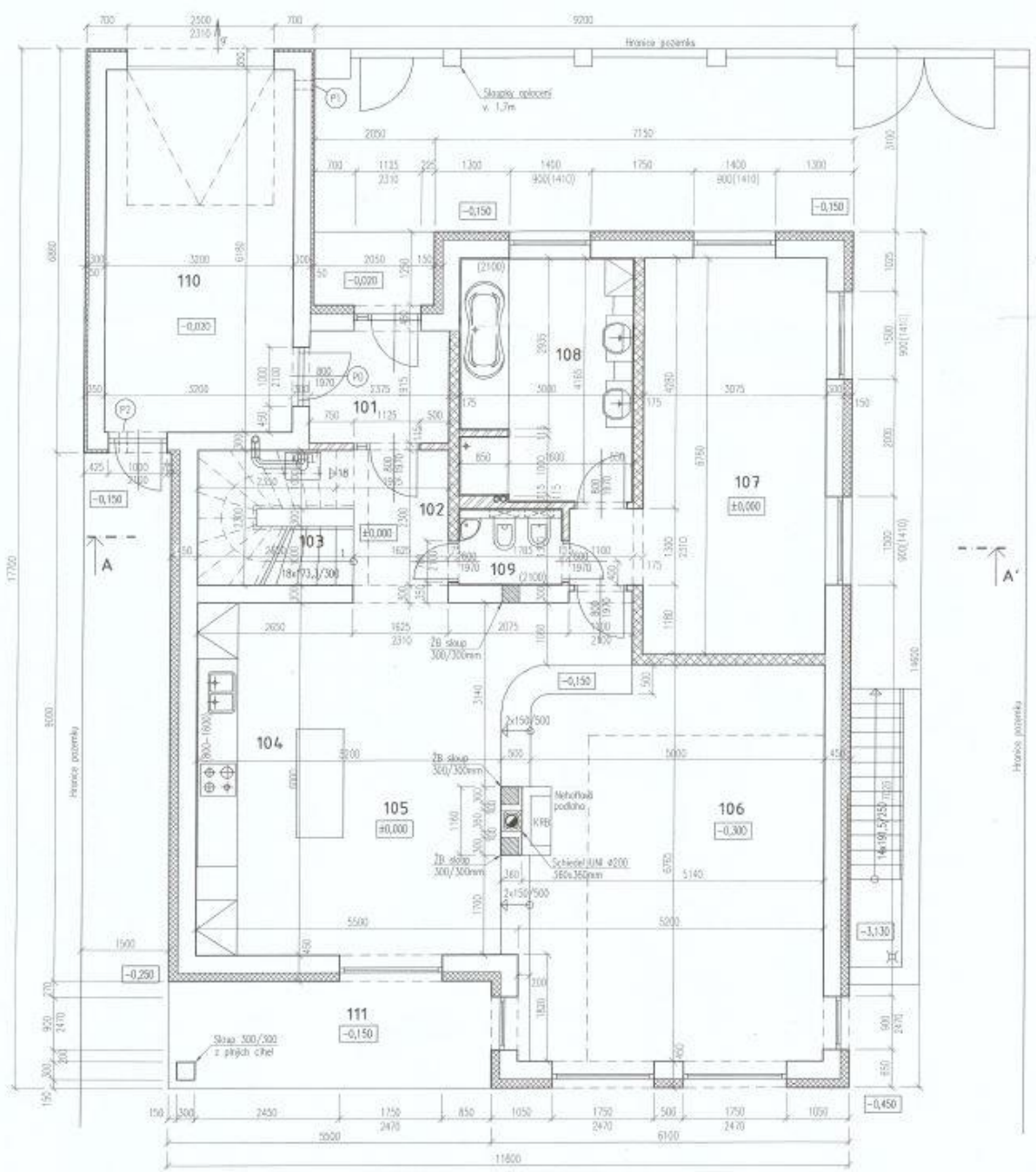
VÝMĚRY (dle plánů z roku 2006)

Podlaží	Popis	Plocha v m ²
1. PP	sklep	22,1
1. NP - přízemí	předsíň	4,6
	hala	4,2
	schodiště	6,1
	kuchyň	15,0
	jídlna	16,2
	obývací pokoj	38,6
	ložnice	22,5
	koupelna	11,8
	WC	2,1
	garáž	19,8
	terasa	9,8
	celkem	150,7
2. NP - podkroví	hala	12,1
	pokoj	26,1
	galerie	13,9
	pokoj	34,3
	koupelna	8,2
	šatna	5,8
	celkem	100,4
celkem vč. sklepa, garáže a terasy		273,20

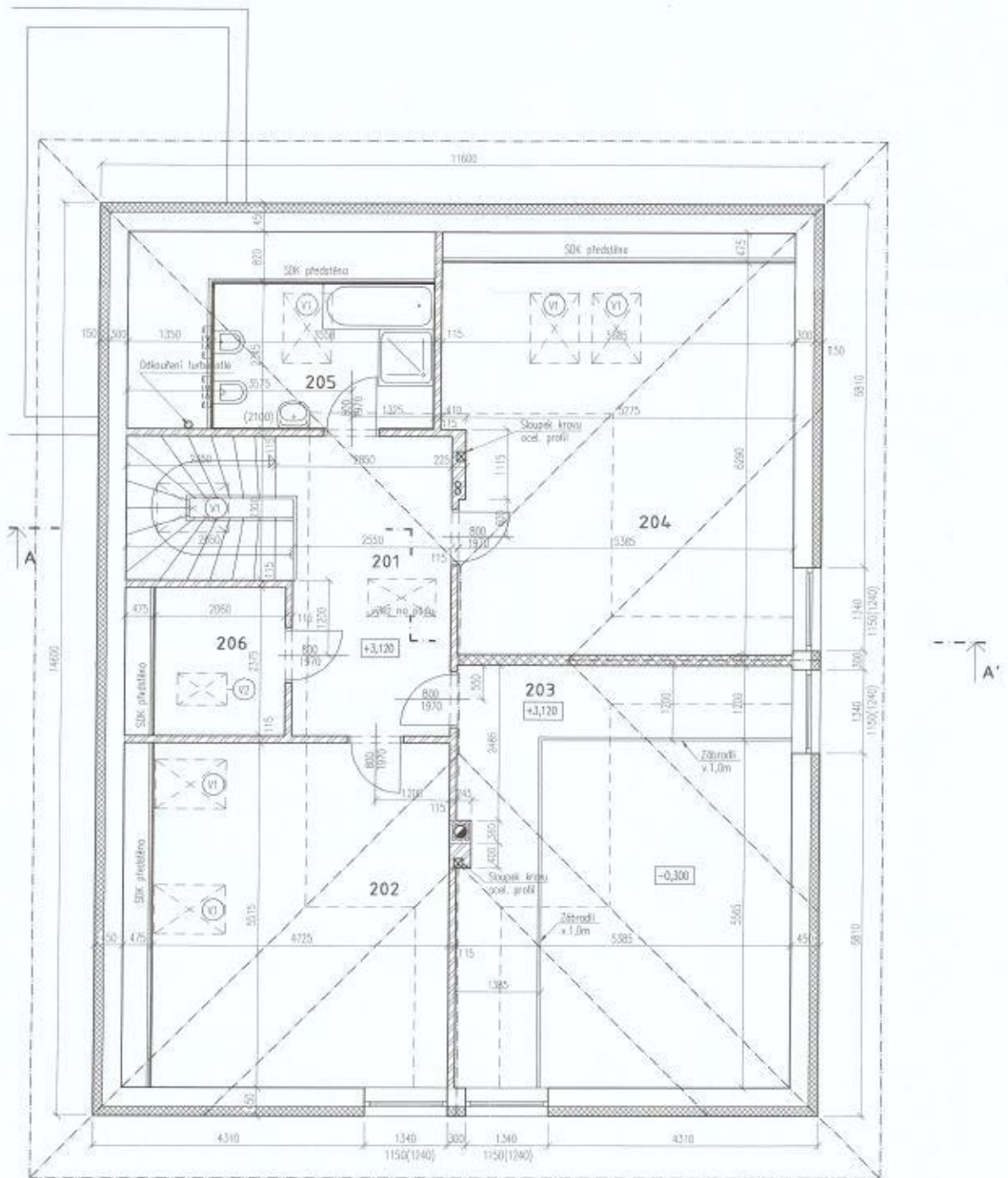
PŮDORYSY



1. PP - sklep



1.NP - přízemí



2. NP - podkroví



přízemí



podkrovní





**Cena nemovitosti:
22.990.000,- Kč**



Realitní kancelář NEURA, s. r. o.
U Písecké brány 255/22, Hradčany, 160 00 Praha 6
tel: (+420) 224 312 260-1,
e-mail: neura@neura.cz , www.neura.cz

František Sirůčka
makléř

sirucka@neura.cz, mobil: (+420) 603 223 509

Karel Neubauer
jednatel

neubauer@neura.cz , mobil: (+420) 603 432 555