



🏠 609 m<sup>2</sup> 📄 Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj 🏠 54 800 000 Kč



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Romana Čermáková**  
EXTERNAL SALES SPECIALIST

romana.cermakova@luxent.cz  
+420 770 181 181

Číslo zakázky	<b>BH-2</b>	Cena	<b>54 800 000 Kč</b>
Adresa	<b>Horňátecká, Předboj, Praha-východ, Středočeský kraj</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Vila</b>	Užitná plocha	<b>609 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Plocha pozemku	<b>1 140 m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha	<b>256 m<sup>2</sup></b>	Obytná plocha	<b>409 m<sup>2</sup></b>
Plocha zahrady	<b>838 m<sup>2</sup></b>	Energetická náročnost budovy	<b>B - Velmi úsporná</b>
Počet podzemních podlaží	<b>1</b>	Zařízení	<b>Ne</b>
Terasa	<b>103 m<sup>2</sup></b>	Bazén	<b>Ano</b>

## O nemovitosti

Exkluzivně nabízíme nízkoenergetickou vilu 7+kk v II. etapě projektu Březový háj. Po úspěšném dokončení a rozprodání I. etapy jsou právě dokončovány další čtyři moderní rodinné vily v II. etapě s prostornými pozemky, bazénem a slunnými zahradami. Vily jsou individuálně laděny odlišující se architekturou i polohou. Jsou umístěny na západním okraji území projektu, každý s vlastním příjezdem z obecní komunikace. Zahrady mají východní a jižní slunce, vily jsou prostorné, skvěle dispozičně řešené, prosvětlené masivním prosklením. Přízemí domu navazuje na terasu s bazénem, v prvním patře domu je střešní terasa. Dokončení II. etapy – zima 2024.

Dům může sloužit i jako dvougenerační se samostatnou bytovou jednotkou.

Ihned k nastěhování !

Fotografie v inzerátu byly pořízeny v sousední vile č. 4, vila č. 2 je obdobná a může se lišit jinými dekory v koupelnách - viz standardy projektu.

Vila BH 2 je třípodlažní s dispozicí 7+kk, o celkové podlahové ploše 409,1 m<sup>2</sup> a s pozemkem o velikosti 1140 m<sup>2</sup>. Vila BH 2 nabízí soukromí díky své poloze na okraji projektu a patří ke dvěma z větších vil II. etapy, neboť je koncipován jako dvougenerační. V 1.PP se nachází samostatná bytová jednotka 1+kk, s prostornou koupelnou se saunou, šatnou, komorou, prádelnou. Díky svému umístění v zapuštěném nejspodnějším patře domu a výstupu na zahradu lze tuto jednotku využívat i jako oddělenou pracovnu či wellness a relaxační zónu.

Vila nabízí garážové stání pro dva vozy a čtyři venkovní stání.

Standardy vily zahrnují chytré řízení LOXONE, rekuperaci Zehnder, vytápění a chlazení tepelným čerpadlem země - voda, s integrovaným zásobníkem teplé užitkové vody. Vchodové dveře i okna jsou hliníková v černé barvě, HS portál + předokenní žaluzie, izolační trojsklo. Teplo je rozváděno podlahovým vytápěním, příprava pro FVE, příprava pro dobíjení automobilu, retenční nádrž. V koupelnách je sanita Villeroy&Boch, podomítkové baterie Steinberg, volně stojící vana Villeroy&Boch Theano, otopné žebříky. V 1. NP a 1.PP je použita velkoformátová dlažba, ve 2. NP dřevěná podlaha, interiérové dveře jsou zakázková výroba - dubová dýha, bezfalcové s magnetickým zámekem, sádrové omítky. Velikost venkovního bazénu je 8x4 m. Garážová vrata značky Hörmann jsou dálkové ovládatelná. Fasáda domu 1.PP + 1.NP je v kombinaci kamene a bílé fasády a 2.NP je obloženo dřevem.

V rámci developerského projektu byl vybudován park, který byl předán obci. Lokalita Předboje je vyhledávaná pro blízkost Praze a současně okolní přírodu s rybníky. V obci je zároveň devítijamkové veřejné golf. hřiště Yard Resort, s restaurací, kavárnou a hotelem, dále je zde dětské hřiště a víceúčelový sportovní areál. Dostupnost do Prahy je komfortní, obec Předboj leží 16 km severně od centra Prahy, 7 km od hranice hlavního města, 10 min do OC a metro Letňany.

Zakázka	Dispozice	Užitná plocha	Obytná plocha	Terasa/Balkón/Lodžie	Pozemek	Cena
BH-1	5 a více pokojů	471 m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 195 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
BH-2	5 a více pokojů	609 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 140 m <sup>2</sup>	54 800 000 Kč
BH-3	5 a více pokojů	602 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 250 m <sup>2</sup>	49 800 000 Kč
BH-4	5 a více pokojů	551 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup> / Ne / Ne	1 219 m <sup>2</sup>	44 990 000 Kč
BH-ST	5 a více pokojů	1 800 m <sup>2</sup>		Ne / Ne / Ne	10 989 m <sup>2</sup>	na vyžádání