



🏠 359 m<sup>2</sup> 📄 Pod Krocínkou, Praha 9 - Vysočany 🏠 26 500 000 Kč



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Ing. Zdeněk Jemelík**

SENIOR SALES SPECIALIST

[zdenek.jemelik@luxent.cz](mailto:zdenek.jemelik@luxent.cz)

+420 720 310 300

Číslo zakázky	<b>N7018</b>	Cena	<b>26 500 000 Kč</b>
Adresa	<b>Pod Krocínkou, Praha 9 - Vysočany</b>	Druh	<b>Činžovní dům</b>
Užitná plocha	<b>359 m<sup>2</sup></b>	Parkování	<b>Ne</b>
Zastavěná plocha	<b>153 m<sup>2</sup></b>	Obytná plocha	<b>229 m<sup>2</sup></b>
Energetická náročnost budovy	<b>G - Mimořádně nevhodná</b>	Počet pater	<b>4</b>
Zařízení	<b>Ne</b>	Garáž	<b>2</b>
Výtah	<b>Ne</b>		

## O nemovitosti

Nabízíme k prodeji činžovní dům s přílehlou zahradou, který se nachází ve vilové části Vysočan v ulici Pod Krocínkou. Celková užitná plocha činí 359 m<sup>2</sup>, pozemek má velikost 515 m<sup>2</sup>. Dům je aktuálně obsazen nájemníky za tržní nájemné a výnos činí necelé 4 %. Zajímavé uspořádání a rozměry vnitřních prostor nabízejí možnost změny v souladu se záměry vlastníka tak, aby nemovitost zcela odpovídala všem moderním nárokům.

V 1.NP se nachází dvě jednotky o dispozici 1+1 a velikostech 33,7 m<sup>2</sup> a 31,8 m<sup>2</sup>. Ve 2.NP je samostatná jednotka 3+kk o velikosti 77,2 m<sup>2</sup>, která prošla v roce 2024 renovací. Ve 3.NP se nachází jednotka 2+1 o velikosti 74,2 m<sup>2</sup>, kde byla v tomto roce provedena kompletní rekonstrukce (koupelna, kuchyň, repase parket, omítky, elektroinstalace, dveře). Ve 3.NP je půda o velikosti cca 100 m<sup>2</sup>, která nabízí možnost vybudovat velký rodinný mezonet. Aktuálně je zde malá vestavba 1+1 o velikosti 12,1 m<sup>2</sup>. Součástí je také samostatná dvougaráž (30 m<sup>2</sup>) a úložný prostor. Zahrada o velikosti 326 m<sup>2</sup> nabízí posezení pod vzrostlými stromy.

Vytápění je zajištěno novým plynovým kondenzačním kotlem Viesmann. V domě byly průběžně provedeny střežní opravy - výměna hlavního přívodu elektřiny, ústřední topení a radiátory, voda a kanalizace v plastu, střešní krytina s klempířskými konstrukcemi v TiZn s původním krovem, nová EURO okna s izolačním zasklením. Dále byla provedena renovace terasy ve 3.NP a instalace el. žaluzií ve 2.NP, nová venkovní dlažba na chodnících a dvorku, nový hromosvod a podružné měření. V roce 2023 byla provedena renovace střechy dvougaráže.

Dům se nachází v klidné vilové části s krásným výhledem do okolí. Lokalita s dostatkem zeleně, v blízkosti je Klíčovská alej, Klíčovské sady a park či dětské hřiště. Velmi dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost. Nedaleko autobusová zastávka, stanice metra B - Vysočanská nebo metra C - Prosek. Dobré napojení na dálnici D10 a D8.

Pro více informací o nemovitosti nebo zájem o její prohlídku nás neváhejte kontaktovat.