K prodeji, Byt 3+kk, 90 m2

Číslo inzerátu (ID): **4439841** Datum vydání: **30.10.2026**

Cena za nemovitost:

10 994 000 Kč

Lokalita:
Praha 9

3+kk v Kbelích: vlastní zahrada, soukromí a domů bez schodů

Soukromá zahrada přímo za prosklenými dveřmi a vstup do bytu bez jediného schodu. V ulici Pod Nouzovem 5 v pražských Kbelích nabízím světlé 3+kk, které spojuje pohodlí bytu s možností trávit čas venku ve vlastním zázemí.

ZAHRADA SE SOUKROMÍM A KRYTOU TERASOU

Vysoký neprůhledný plot chrání před pohledy kolemjdoucích, zeleň dodává zahradě útulnost. Trávník, vzrostlá vrba a záhony s tulipány vytvářejí příjemné místo pro dětské hry, odpočinek i zahradničení. Zastřešená pergola s bočním stíněním poskytuje zázemí pro posezení s přáteli i rodinné stolování. V létě sem můžete přesunout i pracovní výkony.

Na zahradu vedou prosklené dveře z obývacího pokoje i z jednoho ze samostatných pokojů. Vlastní branka z ulice navíc usnadní návraty z procházek i příchod s kolem. Zahradu tak snadno využijete i několikrát během dne.

SVĚTLO, PROSTOR A PRAKTICKÁ DISPOZICE

Byt o dispozici 3+kk a ploše přibližně 70 m2 se nachází v přízemí a nabízí:

- obývací pokoj s kuchyňským koutem o ploše přibližně 32 m2;
- dva samostatné pokoje, každý přibližně 12 m2;
- koupelnu s vanou a samostatné WC;
- prostornou předsíň s vestavěnou skříní;
- vstup zcela v úrovni terénu, bez jediného schodu.

Velká francouzská a rohová okna propojují interiér se zahradou a přivádějí dovnitř dostatek denního světla. V obývací části je místo pro společné vaření, rodinný jídelní stůl i pohodlnou pohovku. Dva oddělené pokoje využijete jako ložnice, dětský pokoj, pracovnu nebo zázemí pro návštěvy.

Rodiny s kočárkem i senioři ocení pohodlný přístup bez schodů. Bezbariérovost se týká vstupu; šířky dveří a vybavení koupelny odpovídají běžnému bytu.

VELMI ÚSPORNÝ DŮM S PENB B

Budova má PENB B – velmi úsporná. Průkaz z února 2026 byl zpracován podle vyhlášky č. 264/2020 Sb., tedy podle současných, přísnějších pravidel energetického hodnocení. Samotné vytápění podle vyúčtování za rok 2024 stálo v průměru přibližně 2 400 Kč měsíčně. Ostatní služby a energie se hradí zvlášť a jsou závislé zejména na vaší spotřebě vody. Průměrná rodina by se měla vejít i s fondem oprav do cca 8 000 Kč.

KBELY PRO KAŽDÝ DEN I VOLNÝ ČAS










KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Martin Lípa
Tel:
605542319
Email:
info@creatiway.cz

Creatiway
Tel:
+420 793 967 897
Adresa:
Jablonecká 414, 19000 Praha 9
Web:
www.creatiway.cz

V Kbelích najdete základní školu a školky v Albrechtické, supermarket BILLA, polikliniku i lékárnu. K procházkám láká Centrální park a lesopark Prales, na běh či kolo okolí letňanského lesoparku. Sportovní hala nabízí fitness, badminton a lezeckou stěnu, venkovní areál atletický ovál a hřiště pro míčové sporty.

Z nedaleké Jilemnické jede autobus 159 přímo k metru C Letňany. Ze stanice Praha-Kbely vás v pracovní dny doveze vlak S34 na Masarykovo nádraží.

PARKOVÁNÍ

Volitelně lze přikoupit stání v parkovacím zakladači v suterénu. Je vhodné pro nižší a středně vysoká auta; u SUV je potřeba vyzkoušet konkrétní model.

FINANCOVÁNÍ

Byt je v osobním vlastnictví a koupi lze financovat hypotékou i jiným úvěrem.

Rád vám byt, zahradu i zázemí ukážu osobně. Ozvěte se a domluvíme si prohlídku.

ID inzerátu ESO:	4439841
Inzerát aktualizován:	30.10.2026
Inzerát vydán:	28.10.2026
ID zakázky v RK:	0115
Budova je z:	Cihla
Stav:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění:	1. podlaží
Obytná plocha:	90 m2
Terasa:	5m2
Užitná plocha:	70 m2
Podlahová plocha:	90 m2
Plocha sklepa:	2 m2
Plocha zahrady:	98 m2
Zastavěná plocha:	553 m2