



2kk Famfulíkova 1134/12, Praha 8

Famfulíkova 12, Praha, Hlavní město Praha

6 497 000 Kč

V 10. předposledním patře kompletně revitalizovaného panelového domu v Kobylisích nabízím byt 2+kk o podlahové ploše 43 m². Jeho přednosti jsou poměrně konkrétní: dostatek světla, výhled, klid, praktická dispozice a stav, který umožňuje okamžité nastěhování. Obývací pokoj je propojený s kuchyňským koutem, ale kuchyň je rozumně odsunutá do vlastní části místnosti. Nezabírá tak hlavní obytný prostor a zároveň nabízí dost pracovní plochy i úložných skříněk. Vedle ní zůstává místo na jídelní stůl, pohovku a běžně použitelný obývák. Ložnice je samostatná a pohodlně se do ní vejde dvojpostel i další nábytek. Velkou výhodou je prostorná vstupní chodba, kde už část úložného prostoru vznikla a další lze doplnit vestavnou skříní. Koupelna je vybavená sprchovým koutem a místem pro pračku, toaleta je samostatná. Byt prošel rekonstrukcí přibližně před deseti lety. Samozřejmě už není právě vybalený z krabice, ale kromě drobných estetických stop běžného používání je ve velmi dobrém stavu. Kuchyňská linka, koupelna, podlahy i dveře mohou dál bez problémů sloužit a stěhování nemusí začít bouracím kladivem. Desáté patro je jednou z hlavních deviz. Byt je vysoko nad děním kolem domu, má dostatek denního světla a výhled přes okolní zeleň. Provoz ulice zůstává hluboko dole a zároveň nad vámi ještě jedno podlaží je, takže nejste přímo pod střechou. Byt nemá vlastní balkon ani lodžii. Na patře se ale nachází prostorná společná lodžie, odkud je výhled ještě podstatně širší. Je dostupná jen pár kroků od dveří bytu a dá se využít, když si chcete sednout ven, vyvětrat peřiny nebo se jen podívat, co se děje pod vámi. Panelový dům prošel celkovou revitalizací, má bezbariérový vstup a modernizovaný výtah. Kolem domu je velké množství vzrostlé zeleně a díky velkorysým rozestupům mezi domy nepůsobí okolí stísněně. Samostatnou zmínku si zaslouží energetická náročnost. Nový PENB vyhotovený v listopadu 2025 podle aktuální metodiky řadí dům do třídy B – velmi úsporná. U staršího panelového domu to rozhodně není standard. Skutečné náklady za rok 2025 činily při třech osobách v průměru 3 874 Kč měsíčně plus elektřina. Famfulíkova leží v dobře fungující části sídliště Ďáblice. V bezprostředním okolí jsou školy, školky, dětská hřiště, obchody i sportoviště. Nedaleko najdete ZŠ a MŠ U Školské zahrady, TJ Kobylisy nebo Beachklub Ládví. Autobusová zastávka Šimůnkova je pár minut od domu a ke stanici metra C Ládví dojdete přibližně za osm minut. Výhodou je také blízkost Ďáblického háje. Na procházku, běh, kolo nebo venčení psa tak nemusíte nejprve sednout do auta a odjet z Prahy. Lesopark je pohodlně dostupný pěšky a nabízí i dětská hřiště a sportovní trasy. Není to penthouse ani příběh o rodinném štěstí ukrytém mezi čtyřmi stěnami. Je to dobře řešený a udržovaný byt pro jednoho, pár nebo jako investice – vysoko, v klidu, blízko metra a v domě s mimořádně dobrým energetickým hodnocením.

CENA

Cena bytu	6 497 000 Kč
Poznámka	Cena uvedena včetně provize a právního servisu. Měsíční náklady při 3 osobách v r. 2025 = 3.874,- Kč + elektřina

Martin Lípa
Tel.: +420 605 542 319
E-mail: info@creatiway.cz

Číslo nabídky: 0112
https://creatiway.cz/reality/0112/

Provize	Včetně provize

LOKALITA

Okres:	Hlavní město Praha
Pražský obvod	Praha 8
Část obce	Kobylisy
Ulice	Famfulíkova
č. domovní / č. orientační	1134 / 12

INFORMACE O NABÍDCE

Typ smlouvy	Prodej
Číslo zakázky	0112
Datum aktualizace	26.10.2026
Druh objektu	Panelová
Umístění objektu	Sídliště
Typ bytu	Jednopodlažní
Vybaveno	Částečně
Zastavěná plocha m^2	1920
Užitná plocha m^2	43
Celková podlahová plocha m^2	43
Elektřina	230 V
Ostatní	Bezbariérový přístup, Výtah
Zástavba	Bydlení
Telekomunikace	Internet
Sítě	Satelit
Komunikace	Asfaltová
Rok kolaudace	1980
Počet podlaží objektu	12
Číslo podlaží v domě	10

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Třída	B - Velmi úsporná (Příloha)
Vyhláška	264/2020 Sb.
Spotřeba	61,6 kWh/m² za rok

POPIS BYTU

Kategorie	Byty
Dispozice bytu	2+kk
Vlastnictví	Osobní
Stav bytu	Velmi dobrý
Voda	Vodovod
Odpad	Kanalizace

Martin Lípa
Tel.: +420 605 542 319
E-mail: info@creatiway.cz