

Velký dům 7+KK v Horních Počernicích



Chcete zobrazit nabídku
této nemovitosti?

Naskenujte QR kód.



Bc. Jan Chundela MRE

Oblastní ředitel



+420 773 998 265



jan.chundela@bcas.cz



Blanická 25, Vinohrady



<https://www.chundelareality.cz>

Prodej domy, 307 m², Praha, Zárybnická

27 500 000 Kč

včetně provize



Odkaz na mapu, kde se
nemovitost nachází
Naskenujte QR kód.



Vila pro velkou rodinu v Horních Počernicích.

Promyšlený domov o 305 m² podlahové plochy.

V klidné části a ulici Horních Počernic na vás čeká prostorná vila s dispozicí 7+kk, užitnou plochou 305 m² a zahradou o rozloze přes 800 m². Možná právě tady najdete domov, který naplní vaše představy o komfortním a klidném bydlení.

Tichá ulice, pár kroků od zeleně. A za brankou dům, který už na první pohled prozrazuje, že byl stavěn s rozmyslem – velkoryse a z kvalitních materiálů.

Informace o nemovitosti

Obecné

Podtyp: dispozice	6 a více
Vlastnictví:	Osobní

Velikost

Užitná plocha:	307 m ²
----------------	--------------------

Budova

Počet podlaží:	2
Stav objektu:	Velmi dobrý
Budova:	Cihlová
Energetický štítek:	G
Datum nastěhování:	01.04.2026

Příslušenství

Balkón:	ne
Lodžie:	ne
Terasa:	ano
Sklep:	ne
Garáž	ano
Parkovací místo:	ne
Bazén:	ano

Umístění

Umístění objektu:	klidná část obce
Poloha objektu:	samostatný
Okolní zástavba:	obytná

Poznámka

V přízemí vás přivítá prostorný obývací pokoj s krbem, na který volně navazuje jídelna s kuchyní. Celý denní prostor je propojený se zahradou – přes velká francouzská okna vstoupíte přímo na terasu s pergolou. K dispozici je zde také samostatný pokoj, ideální jako ložnice pro hosty, pracovna nebo pokoj pro člena rodiny, který preferuje bydlení bez schodů. Zahrada nabízí soukromí, dostatek místa na odpočinek i zábavu a najdete tu i bazén. V patře se nachází pět samostatných pokojů. Většina z nich má vlastní šatnu – ideální řešení pro rodinu, která ocení prostor i soukromí. Koupelny jsou dvě, každé patro má svou.

Informace o nemovitosti

Energie

Plyn:	plynovod
Voda:	dálkový vodovod
Odpad:	veřejná kanalizace
Topení:	lokální plynové

Ostatní

Zařízení:	částečně
Doprava:	vlak, dálnice, silnice, MHD, autobus

Poznámka

Dům je technicky výborně připravený: centrální vysavač, klimatizace v obývacím pokoji, zabezpečovací systém, vytápění plynovým kotlem a samozřejmě i dvojgaráž s dálkovým ovládáním. V domě jsou dřevěné podlahy, částečně podlahové topení a kvalitní spotřebiče. Vše prakticky řešené pro pohodlné každodenní fungování. Horní Počernice patří mezi pražské čtvrti, kde najdete klid, dostatek zeleně i výbornou dostupnost do centra – autem i MHD jste na Václavském náměstí za 20 minut. V docházkové vzdálenosti jsou školy, školky, obchody, sportoviště i přírodní parky.



Jsme finanční a realitní konzultanti. Pomáháme lidem s jistotou zvládat osobní cíle a velká životní rozhodnutí. Inspirujeme své klienty i spolupracovníky k růstu a finanční nezávislosti.

2000

Naším klientům je k dispozici **2000 konzultantů** na více než **150 pobočkách**.

8,7 mld. Kč

V této hodnotě jsme v loňském roce **pomohli** klientům bezpečně a výhodně **prodat nemovitosti**.

Jistota

Jsme největší společností v České republice a na Slovensku, která poskytuje společně pod jednou střešou **finanční a realitní služby**.

Finance

Poskytujeme servis v oblasti **finančního plánování**. Naši klienti si s jistotou plní své finanční cíle a žijí ve finanční pohodě.

Reality

Poskytujeme špičkové služby **realitního zprostředkování**. Jistota realitní transakce je pro nás prioritou.

700 000

Jsme důvěryhodný partner s více než **700 000 klienty**. Obsluhujeme také více než 4 000 firemních klientů.

2 060

V roce 2023 jsme zrealizovali **2 060 realitních transakcí**.

Zázemí

Disponujeme nejsilnějším **zázemím pro konzultanty** v České republice. I proto prodáváme více než 100 developerských projektů.

Compliance

Řídíme se **platnou legislativou** a také naším etickým kodexem. V případě pochybností se u nás máte na koho obrátit.

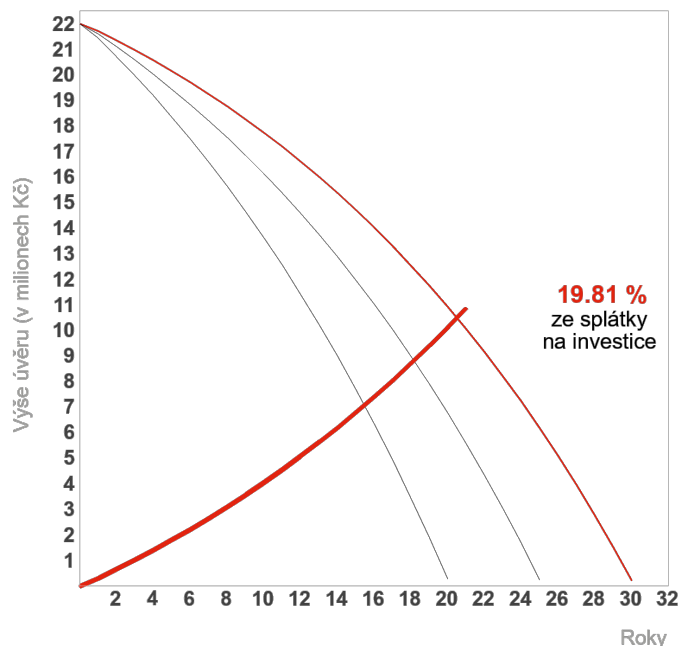
Financování nákupu nemovitosti

Orientační výpočet hypotéky

Výše úvěru

22 000 000 KčSazby od **4.49 %** p.a.

Průměrná úroková sazba

4.54 % p.a.**30 let****111 994 Kč** / měsíc**25 let****122 783 Kč** / měsíc**20 let****139 658 Kč** / měsíc

Výhody financování s Broker Consulting

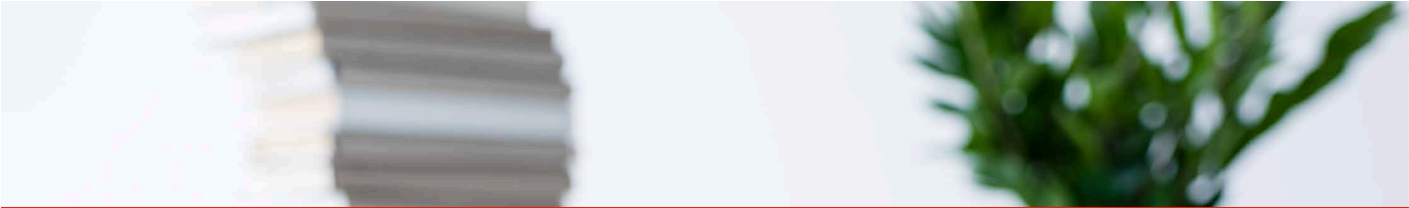


Vyřizujeme
úvěry na bydlení
v hodnotě
25 mld. Kč
ročně

- 1 Porovnáme vám všechny důležité banky
- 2 Budeme s nimi vyjednávat **lepší podmínky**
- 3 Pomůžeme s **administrativou**
- 4 Vyřídíme nutná **pojištění**
- 5 Navážeme **proces koupě** na proces financování



Ročně pomůžeme
více než **2 000**
klientům prodat
či pronajmout
nemovitost



PŘÍLOHY





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 12:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 4425

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Nouman Wajih Ing. a Duchovičová Mária Ing., Zárybnická 2815/9, Horní Počernice, 19300 Praha 9	690417/4002 705810/7133	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4377/6	567	orná půda		zemědělský půdní fond
4377/42	100	orná půda		zemědělský půdní fond
4377/54	207	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Počernice, č.p. 2815, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4377/54				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístupu dle čl. 5 smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 4377/42, Parcela: 4377/54, Parcela: 4377/6

Povinnost k

Parcela: 4374/8, Parcela: 4377/13

Listina Usnesení soudu o schválení dědické dohody 13 D-388/2000 -71 ze dne 20.05.2002.
Právní moc ke dni 13.06.2002.

Z-24478/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby plynárenského zařízení

vstup, vjezd, zajištění provozu, údržby a oprav

dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 4119-17/2011

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 4377/42

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.483/2017/OOBCH ze dne 27.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2017 14:43:53. Zápis proveden dne 07.12.2017.

V-81616/2017-101

Pořadí k 13.11.2017 14:43

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 12:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 4425

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2010.

V-8893/2010-101

Pro: Nouman Wajih Ing. a Duchovičová Mária Ing., Zárybnická 2815/9, RČ/IČO: 690417/4002
Horní Počernice, 19300 Praha 9; společné jmění 705810/7133

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4377/6	22611	567
4377/42	22611	100

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.06.2025 13:13:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2026 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 4425

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Nouman Wajih Ing. a Duchovičová Mária Ing., Zárybnická 2815/9, Horní Počernice, 19300 Praha 9	690417/4002 705810/7133	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4377/6	567	orná půda		zemědělský půdní fond
4377/42	100	orná půda		zemědělský půdní fond
4377/54	207	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Počernice, č.p. 2815, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4377/54				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
přístupu dle čl. 5 smlouvy
Oprávnění pro
Parcela: 4377/42, Parcela: 4377/54, Parcela: 4377/6
Povinnost k
Parcela: 4374/8, Parcela: 4377/13
Listina Usnesení soudu o schválení dědické dohody 13 D-388/2000 -71 ze dne 20.05.2002.
Právní moc ke dni 13.06.2002.
Z-24478/2003-101
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
umístění stavby plynárenského zařízení
vstup, vjezd, zajištění provozu, údržby a oprav
dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 4119-17/2011
Oprávnění pro
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088
Povinnost k
Parcela: 4377/42
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.483/2017/OOBCH ze dne 27.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2017 14:43:53. Zápis proveden dne 07.12.2017.
V-81616/2017-101
Listina Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.
V-66202/2025-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2026 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 4425

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 13.11.2017 14:43

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2010.

V-8893/2010-101

Pro: Nouman Wajih Ing. a Duchovičová Mária Ing., Zárybnická 2815/9, RČ/IČO: 690417/4002
Horní Počernice, 19300 Praha 9; společné jmění 705810/7133

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4377/6	22611	567
4377/42	22611	100

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 28.01.2026 10:19:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

O mně



Jmenuji se Jan Chundela a nemovitostem se věnuji od roku 2014, kdy jsem kupoval první investiční nemovitost s cílem rychle přeprodat, pak pronajmout, pak rekonstruovat – no užili jsme si. Od té doby uplynulo spousta času, během kterého jsem sbíral cenné zkušenosti a ty nyní sdílím se svými klienty.

**PRODÁM VAŠI NEMOVITOST
A ZAJISTÍM SKVĚLOU HYPOTÉKU
KE KOUPI NOVÉ**

Bc. Jan Chundela MRE

Oblastní ředitel

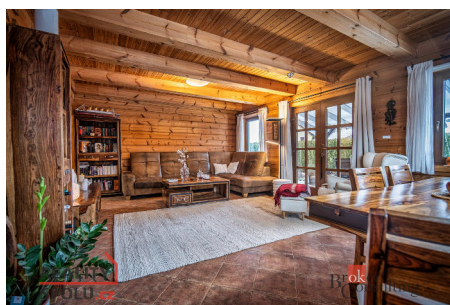
+420 773 998 265 jan.chundela@bcas.cz <https://www.chundelareality.cz>

Využijte naši jedinečnou výhodu. Se službami pro Vás mi pomáhá dalších **2 000** kolegů.



Výběr mých realizovaných zakázek:

Rodinný dům, Babice



Prodáno za 12 190 000 Kč

Rodinný dům, Kamenice



Prodáno za 27 000 000 Kč

Rodinný dům, Horoušany



Prodáno za 20 000 000 Kč

Líbí se Vám moje práce? Pomohu prodat či pronajmout také vaši nemovitost.

Co o mně řekli klienti



Aleš Vorálek

Prodej domu

Doporučili mi různé makléře, ale u nikoho mě nezaujala celková prezentace tak, jako u pana Chundely. Pracuji léta v retailu a jeho přístup mě od začátku nadchnul, byl naprosto odlišný od ostatních. Jaké bylo mé překvapení, když výsledné video, které má 2,5 minuty, zaměstnalo na 6 hodin natáčením 5 lidí - naprosto sešraný tým, opravdu rychlá komunikace a především výsledky.



Michal Marek

Prodej bytu - Budějovická

Služby realitní kanceláře Chundela Reality mohu s čistým svědomím na 100 % doporučit. Pan makléř Jan Chundela nám pomohl prodat náš byt za velmi dobrou cenu, a to i navzdory poměrně šibeničnímu termínu, který jsme na prodej nemovitosti měli. Veškeré náležitosti a starosti byly díky jeho profesionálnímu přístupu velmi rychle vyřízené a co řekl, vždy do puntíku dodržel.



Jan Havel

Prodej družstevního podílu

Tohle je úplně jiná liga! Jako člověk pohybující se v oboru financí mohu porovnat již stovky realitních služeb a nemám o nich valné mínění. Nikdy bych nečekal, že budu prodávat nemovitost skrze realitního makléře. Až Jan Chundela a kolegové mě přesvědčili.

Jistota a klid při prodeji

Právníci



Naši právníci v rámci interního oddělení připravují a dohlížejí na kompletní smluvní dokumentaci. V souladu s požadavky zákonů je naše smluvní dokumentace vyvážená a bezpečná pro všechny zúčastněné strany realitní transakce.

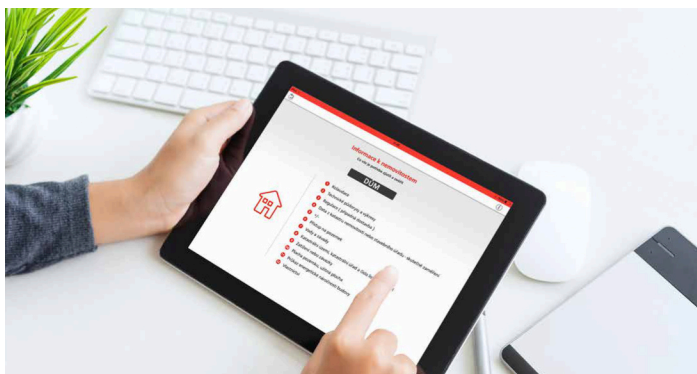
Financování



Zprostředkováváme úvěry v objemu přes 10 mld. korun ročně a díky financím a realitám pod jednou střechou zajišťujeme hladkost koupě a hlavně špičkové podmínky financování. Spolupracujeme se všemi důležitými bankami.

☐ Mám zájem o návrhy financování koupě nové nemovitosti

Informace



Na základě našeho etického kodexu a požadavků Zákona o realitním zprostředkování vám sdělíme veškeré důležité zjištěné informace o kupované nemovitosti. Mezi důležité informace se řadí právní závady a viditelné technické vady nemovitosti.

Prodej / pronájem



Zajímáte se o možnosti, jak naložit se svou původní nemovitostí? Pomůžeme vám původní nemovitost prodat či pronajmout bezpečně a výhodně. S hledáním vhodného zájemce vám bude pomáhat ne jeden, ale našich 2000 konzultantů. Třetinu zájemců najdeme jinak než přes klasickou inzerci.

☐ Mám zájem o návrhy financování koupě nové nemovitosti