NA PRODEJ
BYT 2+kk

Prodej bytu 42 m^2 v OV/B/S, Praha





Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
pavel.puchyr@bcas.cz
https://realitypuchyr.cz

NA PRODEJ
BYT 2+kk

Prodej byty, 42 m², Praha, Československého exilu

9 900 000 Kč
+ provize



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

Nabízíme k prodeji byt 2+kk/B/S v OV, 42 m², 7 m² balkon, 3 m² sklep, Praha 4 – Modřany, ul. Československého exilu.

Byt se nachází ve 3. patře moderní novostavby s výtahem z roku 2024, ve vyhledávané a rychle se rozvíjející lokalitě Praha 4 – Modřany. Nachází se v nové rezidenční čtvrti v bezprostřední blízkosti vltavské cyklostezky, v ulici Československého exilu. Jedná se o exkluzivní bydlení s nadstandardním zázemím a výhledem do otevřeného okolí.

Dispozici bytu 2+kk tvoří obývací pokoj s přípravou na kuchyňský kout a vstupem na balkon, ložnice, prostorná předsíň, koupelna s walk-in sprchovým koutem a toaletou. Všechny místnosti jsou neprůchozí a samostatně přístupné.
V bytě je instalována dřevěná plovoucí podlaha, rekuperační jednotka, příprava na klimatizaci, kvalitní interiérové dveře s obložkami, velkoformátové obklady a dlažby, sanita a baterie, vstupní bezpečnostní dveře. K bytu náleží sklepní kóje (3 m²), která je umístěná v 1. PP domu.

Možnost parkování je zajištěna v areálu přes ulici hned u domu za poplatek cca 2 500 Kč měsíčně.

Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

Byt je součástí právě dokončeného projektu Ahoj Modřany, který je podzemní chodbou propojen s prestižní rezidencí Vanguard. Nový majitel může využívat širokou škálu exkluzivních služeb – 24h recepci s ostrahou, concierge, wellness zónu, bazén, fitness, soukromé kino nebo coworkingové prostory. Celý dům je moderně vybaven a pečlivě udržován, přístup je řešen na čip.

Bezproblémová dopravní dostupnost MHD – autobusová zastávka Černý kůň (230 m), tramvajová zastávka Belárie (cca 700 m), s přímým spojením na metro B – stanice Smíchovské nádraží (cca 15 minut). Centrum města i letiště Václava Havla dostupné do 30 minut autem.

Sportovní a volnočasové aktivity: v docházkové vzdálenosti se nachází oblíbený sportovní areál Hamr – Braník (tenis, beachvolejbal, posilovna, squash), Golf Hodkovičky, venkovní workoutová hřiště a multifunkční sportovní areály. Oblast je také ideální pro milovníky cyklistiky a běhu – přímo v blízkosti je vedena páteřní Vltavská cyklostezka, která nabízí propojení s centrem města. Nedaleký přírodní park Modřanská rokle a les Kamýk poskytují ideální prostor pro relaxaci, piknik nebo procházky se psem.

V okolí je veškerá občanská vybavenost – školy, školky, obchody (Billa, Lidl, Kaufland), restaurace, kavárny, lékárny, pošta, poliklinika Modřany i další služby.

Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou.
Doporučujeme prohlídku.

Broker Consulting

Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior

+420 733 781 696

www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

NA PRODEJ

BYT 2+kk













Pavel Puchýř

Manažer/Konzultant senior

+420 733 781 696

www.bcas.cz

www.realityspolu.cz

NA PRODEJ

BYT 2+kk





Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

NA PRODEJ
BYT 2+kk

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

Našim 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 střechou **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.

Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

Broker Consulting

NA PRODEJ
BYT 2+kk

REALITY SPOLU.cz

Financování nákupu nemovitosti

Orientační výpočet hypotéky

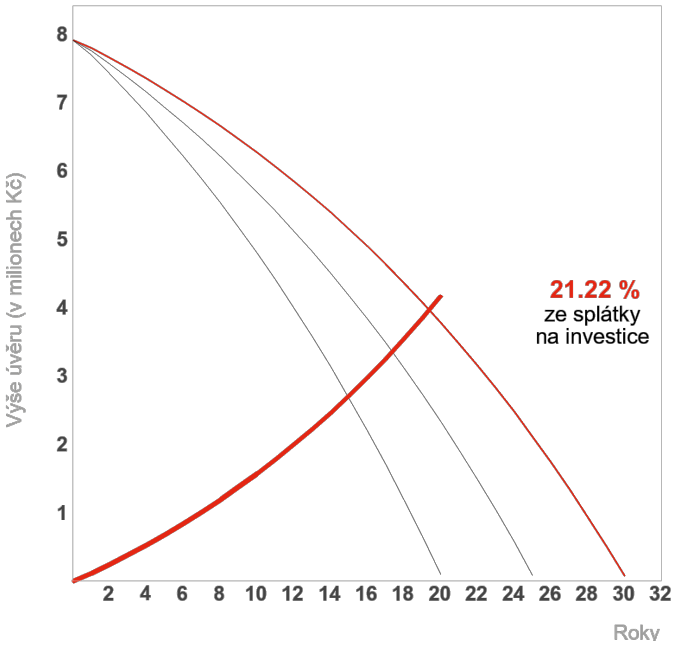
Výše úvěru

7 920 000 Kč

Sazby od **4,29 %** p.a.

Průměrná úroková sazba
4,69 % p.a.

30 let	**37 811 Kč** / měsíc
25 let	**41 805 Kč** / měsíc
20 let	**47 994 Kč** / měsíc



Graf zobrazuje vývoj zůstatku hypotečního úvěru v čase. Pravidelným splácením každý měsíc jistinu úvěru umořujete a po dohodnuté splatnosti s bankou, která obvykle činí 20 až 30 let hypotéku doplatíte. Řada našich klientů využívá pravidelné investování k tomu, aby hypotéku splatili dříve díky výnosům z této investice.

Vyřizujeme úvěry na bydlení v hodnotě **25 mld. Kč** ročně

Výhody financování s Broker Consulting

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

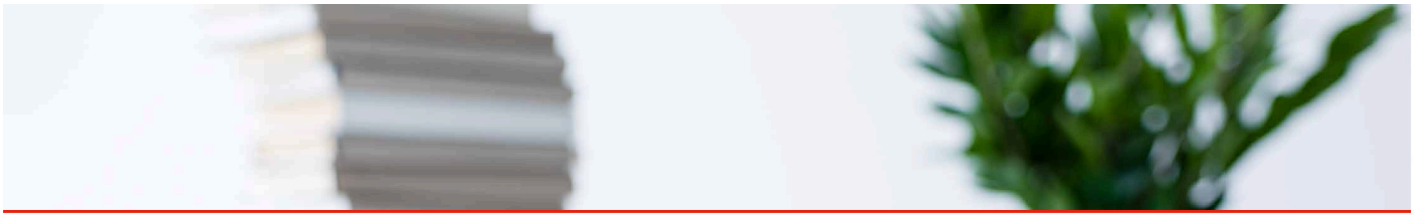
---

Broker Consulting

Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior

+420 733 781 696

www.bcas.cz
www.realityspolu.cz



PŘÍLOHY



Broker Consulting

Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior

+420 733 781 696

www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.07.2025 16:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 17739

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Stan Daniel-Cristian, Urešova 1732/17, Kunratice, 14800 Praha 4	740204/9974	

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2424/166	byt		obč.z.	449/129924
Vymezeno v:				
Parcela	265/4	zastavěná plocha a nádvoří		1369m2
Součástí je stavba: ***Modřany, č.p. 2424, byt.dům, LV 16574***				
	265/7	ostatní plocha	manipulační plocha	1903m2
	265/13	ostatní plocha	manipulační plocha	1194m2
	265/20	ostatní plocha	manipulační plocha	12m2
	265/21	ostatní plocha	manipulační plocha	19m2
	265/24	zastavěná plocha a nádvoří		385m2
	265/25	zastavěná plocha a nádvoří		7m2
	265/26	ostatní plocha	jiná plocha	76m2
	265/27	ostatní plocha	jiná plocha	24m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  dle čl. II. odst. II.1 smlouvy
  Oprávnění pro
  Jednotka: 2424/166
  Povinnost k
  Parcela: 265/19, Parcela: 4789/24
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 12:27:40. Zápis proveden dne 26.09.2023. V-46481/2023-101**
  Pořadí k **04.09.2023 12:27**

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  dle čl. II. odst. II.1 smlouvy, v rozsahu GP 5178-51/2023
  Oprávnění pro
  Jednotka: 2424/166
  Povinnost k
  Parcela: 265/18, Parcela: 265/6
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 12:27:40. Zápis proveden dne 26.09.2023. V-46481/2023-101**
  Pořadí k **04.09.2023 12:27**

Broker Consulting
Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.07.2025 16:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728616 Modřany** List vlastnictví: **17739**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
služebnost vstupu a průchodu dle čl. I.2. listiny a v rozsahu Přílohy č. 1
Oprávnění pro
Jednotka: 2424/166
Povinnost k
Jednotka: 2424/120

Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 03.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2025 11:38:37. Zápis proveden dne 31.03.2025.**
V-14039/2025-101

Pořadí k **06.03.2025 11:38**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů **- Bez zápisu**

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 09.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 15:03:20. Zápis proveden dne 14.05.2025.**
V-24196/2025-101

Pro: **Stan Daniel-Cristian, Urešova 1732/17, Kunratice, 14800 Praha** *RČ/IČO:* **740204/9974**
4

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* **- Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.07.2025 16:25:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

Broker Consulting
Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

Broker Consulting

NA PRODEJ
BYT 2+kk

REALITY SPOLU.cz

O mně



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

Pavel Puchýř

Manažer/Konzultant senior

+420 733 781 696 pavel.puchyr@bcas.cz https://realitypuchyr.cz

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



Výběr mých realizovaných zakázek:

BYT	DŮM	POZEMEK	DEVELOPERSKÝ PROJEKT	KOMERČNÍ PROSTOR

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

NA PRODEJ
BYT 2+kk

Finanční plán pro spokojený život a splněné sny

OK Finanční plán je prémiovou finanční službou Broker Consulting. Jedná se o strategii, jak co nejefektivněji a zároveň maximálně bezpečně dosáhnout svých finančních, popř. životních cílů.



ZVÝŠENÍ PŘÍJMU

Nabízíme příležitost **zvýšit si svůj měsíční příjem a zároveň pomoci lidem ve svém okolí**. Různé formy spolupráce jsou vhodné pro všechny, od maminky na mateřské
dovolené přes tátu od rodiny, který chce do rodinného rozpočtu přinést peníze navíc, až po zkušeného zaměstnance, který hodlá nastartovat druhou kariéru.

BYDLENÍ & REALITY

Pomáháme efektivně **financovat nákup** nemovitosti nebo bezpečně **prodat** nemovitost profesionální cestou a za nejvýhodnějších podmínek.

SPOŘENÍ & INVESTICE

Přinášíme **efektivní** nástroje pro **dlouhodobé navyšování** finančního majetku. Volíme pouze maximálně bezpečné uložení finančních prostředků.

RENTA

Udržíme **životní standard** klientů nezávisle na penzijní politice státu. Vytváříme s klienty majetek, díky kterému se stávají **finančně nezávislými** průměrně do 25 let.

ZABEZPEČENÍ

Zabezpečujeme našim klientům finanční zázemí i v **nepříznivých životních etapách** (škoda na majetku, krádež, úraz, nemoc, smrt živitele rodiny aj.).

Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
www.bcas.cz
www.realityspolu.cz

NA PRODEJ
BYT 2+kk

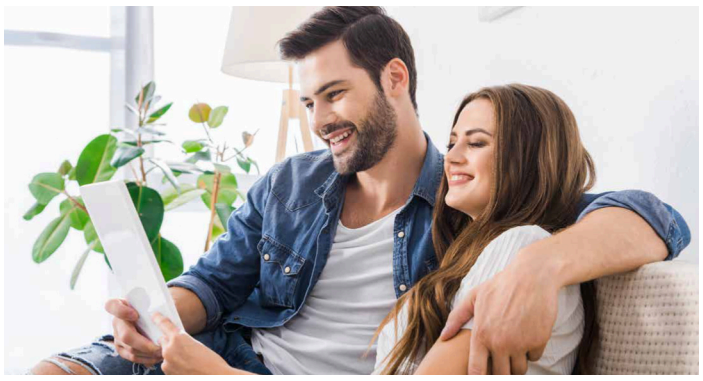
Jistota a klid při prodeji

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 z účastněné strany realitní transakce.

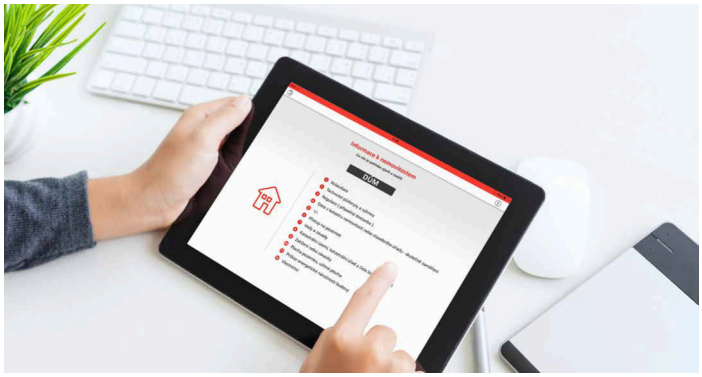
Financování



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

Pavel Puchýř
Manažer/Konzultant senior
+420 733 781 696
www.bcas.cz
www.realityspolu.cz