

RD LHOTA, Praha - východ



Lokalita, dopravní napojení a dostupnost nemovitosti

Rodinný dům ve Lhotě (ul. Nová 172) se nachází v žádané lokalitě Praha-východ, v širším spádovém území Prahy 9 – Černý Most a Letňany. Nemovitost je situována u dálnice D10 (směr Mladá Boleslav), na sjezdu č. 14 u Staré Boleslavi, v obci Lhota nad Labem.

Dům je umístěn na okraji obce v borovicovém lese, v přímé blízkosti přírodního jezera – koupaliště Lhota s písčitým podložím.

Dopravní dostupnost:

- **Automobilem:** napojení na D10, dojezd na metro Černý Most cca 15 minut při běžném provozu
- **Veřejná doprava:**
 - přímá autobusová linka č. 669 (posílená ve špičkách) na Černý Most
 - alternativně přestup ve Staré Boleslavi nebo Brandýse nad Labem (linky 375, 346, 379)
 - spojení na metro Černý Most, Letňany nebo Českomoravská
 - celková doba dojezdu cca 45 minut

Dům je napojen zpevněnými plochami na novou asfaltovou komunikaci v ulici Nová.



Infrastruktura

Nemovitost je napojena na:

- městský vodovod
- tlakovou splaškovou kanalizaci
- elektřinu (jistič 3×33 A, dodavatel PRE)

Datové připojení:

- metalická síť (O2), aktuálně využíván T-Mobile (rychlost až 200 Mb/s)
- možnost připojení na optickou síť CETIN (plánované spuštění Q4/2026)

Bezpečnost a technologie:

- možnost napojení na PCO
- aktuálně využívána SMS notifikace systému
- IP kamera s 360° záběrem napojená na mobilní aplikaci
- domovní videotelefon s LCD displejem a kamerou

TV a data:

- anténa pro terestriální příjem
- satelitní parabola (4 družice, rozvod po domě)
- WiFi síť + přenos internetu po elektrické síti (powerline, RJ45)



Konstrukční materiály a stavba

- kolaudace: 2009
- konstrukce: základová deska, obvodové zdivo Latherm 44
- stropy: předpjaté panely
- střecha: krov, záklop z prken, krytina pálená taška (Francouzská 12)
- izolace střechy: cca 20 cm
- energetická náročnost: třída C

Výplně otvorů:

- plastová okna, 5komorový profil, dvojskla

Technické rozvody:

- elektřina v mědi
- voda a odpady v plastu

Vytápění:

- tepelné čerpadlo vzduch–voda (NIBE, 12 kW)
- radiátorový systém (měděné rozvody)
- akumulční a vyrovnávací zásobník
- ekvitermní regulace

Doplňkové zdroje:

- krbová vložka 9 kW s výměníkem

TUV:

- zásobník 240 l

Další prvky:

- podlahové topné rohože (koupelny + kuchyň)
- vana s hydromasážním systémem
- automatická garážová vrata a vjezdová brána
- pravidelné revize (komín, zabezpečení – Jablotron)

Roční spotřeba elektřiny: cca 11–11,5 MWh

Rekonstrukce:

- 2023: dětský pokoj
- 2025: druhý dětský pokoj + koupelna
- 2025: chodba a zádveří



Zahrada a venkovní plochy

- plocha zahrady: cca 800 m²
- celkový pozemek: 905 m²

Vybavení:

- vyhřívaný, zastřešený bazén (3 × 7 × 1,5 m)
 - tepelné čerpadlo Brilix (9 kW)
 - automatická filtrace
- terasa (30 m², modřín)
- zahradní domek
- kotec se zateplenou boudou
- grilovací zóna

Parkování:

- zastřešené stání (45 m²) pro více než 1 vozidlo

Zeleň:

- cca 20 borovic (stáří 60+ let)
- cca 80 tují

Osvětlení:

- LED osvětlení zahrady a terasy



Náklady na provoz

Pro čtyřčlennou domácnost:

- elektřina: cca 60 000 – 65 000 Kč / rok
- vodné: cca 7 900 Kč / rok
- stočné: cca 16 000 Kč / rok
- pojištění: cca 7 000 – 8 000 Kč / rok
- odpad: 3 120 Kč / rok
- poplatek za psa: 200 Kč / rok



Evidence v Katastru nemovitostí

Rodinný dům je ve společném jmění manželů Gabriely a Miroslava Herainových.

- všechny stavby a úpravy jsou legalizované
- v roce 2026 změna funkce pozemku parc. č. 295/29 z lesa na zahradu a uhrazen správní poplatek za vyjmutí z lesního hospodářského plánu
- pozemek je veden v zemědělském půdním fondu

Právní stav:

- zástavní právo ve prospěch KB (hypoteční úvěr)
- zůstatek k 03/2026: cca 1 070 000 Kč

Základní parametry:

- celková plocha: 905 m²
- zastavěná plocha: 101 m²