

## Byt 3+1 se zahrádkou a sklepy - Dušníky u Roudnice nad Labem

Dušníky

**3 690 000 Kč**

za nemovitost

Exkluzivní nabídka včetně  
právního servisu a služeb

Vyřizuje

**Jaroslav Dvořák****Tel.:** 222 191 942**GSM:** +420733618711**E-mail:**[jaroslav.dvorak@re-max.cz](mailto:jaroslav.dvorak@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	77 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	družstevní	<b>Sklep:</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; autobus
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Družstevní byt o dispozici 3+1 a podlahové ploše 77 m<sup>2</sup> se nachází ve zvýšeném přízemí (1. NP) bytového domu v obci Dušníky, jen pár minut od Roudnice nad Labem. K bytu patří i zahrádka za domem a tři sklepní prostory o celkové výměře 26 m<sup>2</sup>.

Hlavní přednosti bytu:

- Výborné napojení na Roudnici a Prahu - za prací dojedete kousek do Roudnice, nebo za půl hodiny do Prahy (dálnice D8 je hned u obce).
- Klidná poloha - byt se nachází ve slepé ulici s minimálním provozem, přímo u domu je dětské hřiště. Nic vás tu nebude rušit.
- Příjemná dispozice a velká kuchyň - byt má světlé místnosti orientované na jih s výhledem do krajiny.

- Velké sklepní prostory – k bytu náleží tři velké sklepy v 1. PP, kde pohodlně uskladníte veškerou výbavu, kola nebo sezónní potřeby.

#### Dispozice a popis bytu:

Byt tvoří vstupní chodba, prostorná kuchyně (20,4 m<sup>2</sup>) navazuje na obývací pokoj s krbem (19,1 m<sup>2</sup>). V bytě jsou dále dvě ložnice (9,9 m<sup>2</sup> a 15,6 m<sup>2</sup>) s přístupem z chodby, dále koupelna a samostatné WC. Obývací pokoj a obě ložnice jsou orientovány okny na jih. Byt je v dobrém technickém stavu a ihned obyvatelný, přesto vybízí k drobným rekonstrukcím (např. výměna podlah nebo kuchyně).

K bytu náleží tři prostorné sklepy v 1. podzemním podlaží – prázdný sklep o výměře 13,8 m<sup>2</sup>, sklep s kotlem o výměře 7,6 m<sup>2</sup> a sklad na tuhá paliva o výměře 4,6 m<sup>2</sup>. Celkem tak máte k dispozici více než 26 m<sup>2</sup> úložného prostoru pro dřevo, nářadí či sezónní vybavení.

Součástí prodeje je zahrádka za domem, ideální pro posezení nebo pěstování.

#### Technické parametry:

Vytápění bytu zajišťuje kotel na tuhá paliva s automatickým podavačem, umístěný ve vyhrazeném sklepním prostoru. Kotel slouží výhradně pro tento byt. V jednotlivých místnostech jsou radiátory. Byt je napojen na elektřinu, městský vodovod a kanalizaci. V bytě jsou nové rozvody elektřiny (měď). Dům je cihlový, nedávno zateplený a má nová plastová okna s dvojskly, což znamená snížení provozních nákladů.

#### Lokalita:

Dušníky jsou menší, klidná obec s obecním úřadem, mateřskou školou a sportovištěm. Obec má skvělou dostupnost do okolních měst i Prahy:

- nájezd na dálnici D8 je pouze 3 minuty autem (do Prahy dojedete za 30 minut)
- v Roudnici nad Labem jste za 6 minut

Dušníky jsou vhodné pro rodiny, páry i jednotlivce, kteří hledají kombinaci cenově dostupného bydlení, klidu a dobré dopravní dostupnosti.

#### Závěr:

Další informace Vám makléř rád sdělí po telefonu nebo při osobní prohlídce. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.