

## Slunný byt 3+1 s nadstandardně zasklenou lodžíí, komorou a sklepem v klidné části Jesenice

V Lázních, Jesenice



**9 488 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Nada Laštůvková**

**Tel.:** 733 746 846

**GSM:** +420602938111

**E-mail:**

[nada.lastuvkova@re-max.cz](mailto:nada.lastuvkova@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	4	<b>Celková podlahová plocha:</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	panelová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Lodžie:</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte byt kousek od Prahy, který si můžete upravit přesně podle sebe? Nebo investici, která začne vydělávat hned od prvního dne?

V Jesenici u Prahy nabízím ke koupi byt 3+1 o velikosti 72,4 m<sup>2</sup>, který spojuje dobrou dispozici, dostatek světla a zajímavý potenciál.

Byt je v původním stavu, kde si můžete vytvořit bydlení přesně podle vlastních představ. Dispozice je velmi dobře řešená a díky příčkám umožňuje úpravy podle toho, jak chcete prostor využívat.

Výhodné je i rohové umístění, byt je příjemně světlý po celý den. Obývací pokoj s lodžíí je orientovaný na jih, takže do

něj proudí slunce většinu dne. Dvě ložnice na sever pak zajišťují klid a příjemné podmínky na spaní. Díky tomu, že má byt pouze jednoho přímého souseda, je tichý a nabízí více soukromí.

Nadstandardně zasklená lodžie pětikomorovými okny je prostor, který skutečně využijete. Díky oknům a nemrznoucí dlažbě ji lze používat po celý rok, ať už jako zimní zahradu, místo pro relax nebo jako pracovnu.

Byt je připravený na rekonstrukci, některé věci už ale řešit nemusíte. V celém bytě jsou pětikomorová plastová okna, která zajišťují lepší tepelný i akustický komfort. Vstupní dveře jsou bezpečnostní. K dispozici je také komora na patře o velikosti 4 m<sup>2</sup>, pár kroků od bytu, a sklep o velikosti 2,7 m<sup>2</sup>. Byt je umístěn z jedné strany jako první patro, z druhé jako zvýšené přízemí.

Dům prošel kompletní revitalizací, včetně zateplení (vnitřní i vnější), nových izolací a modernizace rozvodů. Energetická náročnost třídy C zajišťuje nízké provozní náklady. V domě jsou k dispozici i společné prostory, jako prádelna, sušárna, kolárna a kočárkárna.

Jesenice u Prahy nabízí klidné bydlení s kompletní občanskou vybaveností. V docházkové vzdálenosti jsou obchody, školy i centrum. Autobus zajišťuje spojení na metro Opatov přibližně za 12 až 20 minut a na Kačerov za 15 až 25 minut. Výhodou je také rychlé napojení na Pražský okruh.

Velkým benefitem je blízkost Průhonického parku, který nabízí prostor pro procházky, sport i odpočinek.

Zajímavý je i investiční potenciál bytu.

Současná majitelka má vážný zájem v bytě zůstat jako nájemce, což pro nového vlastníka výrazně zjednodušuje celou situaci. Nemusíte řešit rekonstrukci ani hledání nájemníka – byt může začít generovat příjem prakticky ihned po koupi. Velkou výhodou je, že byt už zná, má k němu vztah a má zájem v něm dlouhodobě zůstat. To přináší stabilitu a snižuje rizika spojená s pronájemem.

Pro investora to znamená:

okamžitý výnos bez prodlevy

žádné náklady a čas spojený s hledáním nájemníka

vyšší jistotu kontinuálního příjmu

minimální starosti v začátku investice

Zároveň zůstává do budoucna otevřená možnost byt upravit nebo využít jinak, pokud se Vaše plány změní.

K dispozici je kompletní dokumentace včetně stanov SVJ, hospodaření domu a technických podkladů. Na vyžádání ráda zašlu.

Zajistím pro vás kompletní servis od financování až po bezpečný převod nemo Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.