

## Prodej bytu 3+1 s garáží a zahradou

Zámecká, Nová Včelnice



**2 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Michal Rydlo**

**GSM: +420604274505**

**E-mail:**

[michal@michalrydlo.com](mailto:michal@michalrydlo.com)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	2	<b>Celková podlahová plocha:</b>	61 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji udržovaný byt o dispozici 3+1, který se nachází v klidné lokalitě přímo u lesa v Nové Včelnici. Tato nemovitost představuje ideální příležitost pro bydlení spojující komfort bytu s výhodami rodinného domu, a to díky velkorysému příslušenství v podobě vlastní garáže, zahrádky a nadstandardních úložných prostor.

Základní informace:

Dispozice: 3+1

Užitná plocha: 61,27 m<sup>2</sup> (samotná plocha bytu)

Podlahová plocha: 73,87 m<sup>2</sup> (včetně sklepů) + příslušenství (technické místnosti a garáž)

Patro: 3. NP z celkových 3 (bez výtahu)

Příslušenství: Samostatná garáž, 2× sklepní kóje (celkem 12,6 m<sup>2</sup>), 2× technická místnost, zahrádka se skleníkem

Dispoziční řešení a orientace:

Byt nabízí praktické uspořádání místností zajišťující dostatek světla.

Stav a technické vybavení nemovitosti:

Bytová jednotka prošla v průběhu let postupnými úpravami. Velkou výhodou je zděné bytové jádro s koupelnou po rekonstrukci v roce 2007, vybavenou sprchovým koutem a umyvadlem. Rozvody vody byly měněny v roce 1996. Byt je osazen plastovými okny (výměna 2005/2012). Vytápění je řešeno etážově s možností kombinace - k dispozici je elektrokotel (1993) a kotel na tuhá paliva (2016). Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem. K bytu patří vlastní plně vybavená garáž (nová střecha 2006, vrata na dálkové ovládání 2017).

Stav bytového domu:

Cihlový bytový dům o třech nadzemních podlažích. Dům není zateplen, ale v roce 2025 proběhla kompletní výměna střechy a komínů. Okna ve společných prostorech byla vyměněna v roce 2005. K dispozici jsou společné venkovní sušáky na prádlo, umístěné v soukromí mimo ulici. Údržbu okolí domu (sečení trávy, zimní úklid) zajišťuje město.

Měsíční / Provozní náklady:

Byt vyniká velmi nízkými pevnými náklady a vlastní kontrolou nad spotřebou energií.

Z toho příspěvek do fondu oprav: 919 Kč

Náklady na vytápění: Dle vlastní spotřeby (kombinace elektřina / tuhá paliva)

Lokalita a okolí - vše na dosah ruky:

Nemovitost se nachází v klidné lokalitě na okraji obce, ideální pro spojení s přírodou, ale se zachováním potřebné infrastruktury.

Škola, školka a obchody v docházkové vzdálenosti přímo v obci

Bezprostřední blízkost lesa přímo za domem

Rychlá dostupnost do okolních měst: Kamenice nad Lipou (7 km), Jindřichův Hradec (14 km)

Výborné možnosti pro volnočasové aktivity (zámek Kamenice nad Lipou, historická úzkokolejka v regionu)

Pokud hledáte prostorný byt s potenciálem, který si můžete dotvořit podle svých snů, neváhejte mě kontaktovat pro sjednání osobní prohlídky!