

**Byt 1+kk, 25,4 m², lodžie 6,5 m², sklep, ke kompletní rekonstrukci,
ul. Záfortenská, Slaný**

Záfortenská, 27401, Slaný



Vyřizuje

Jan Šrubař**Tel.:** +420 773294557**GSM:** +420 773294557**E-mail:**makler@jansrubar.cz**2 997 000 Kč**

za nemovitost

včetně právního servisu a
provize RK

Dispozice bytu:	1+kk	Číslo podlaží v domě:	4
Počet podlaží objektu:	4	Užitná plocha:	25.4 m ²
Celková podlahová plocha:	35 m ²	Druh objektu:	panelová
Stav objektu:	velmi dobrý	Vlastnictví:	osobní
Umístění objektu:	centrum obce	Elektřina:	Elektro - 230 V
Voda:	Místní zdroj vody	Topení:	Ústřední - dálkové
Telekomunikace:	Internet	Doprava:	vlak; dálnice; silnice; autobus
Energetická náročnost:	D - Méně úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Pokud hledáte startovací bydlení nebo investiční příležitost s cenovkou do 3 milionů korun, jednu bych pro vás měl ve Slaném. V Záfortenské ulici nabízím byt o dispozici 1+kk s podlahovou plochou 25,4 m², velkou zasklenou lodžií o velikosti 6,5 m² a sklepní kóji v suterénu domu.

Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu bez výtahu. Jde zároveň o poslední patro, takže nad vámi už nejsou žádní další sousedi.

V bytě ještě donedávna několik let bydlel nájemce, takže je obyvatelný i ve stavu, v jakém ho vidíte. Nicméně by si zasloužil kompletní rekonstrukci, což já osobně vnímám spíše jako výhodu, jelikož si jeho finální podobu můžete vytvořit přesně podle svých představ. Ve fotogalerii najdete také vizualizace jedné z možností, jak by mohl byt po rekonstrukci vypadat.

Největší část bytu tvoří obytný pokoj o výměře 19,6 m², ve kterém lze vytvořit obývací i spací část. Kuchyňský kout je umístěný ve vlastním výklenku, takže zbytečně nezabírá prostor v hlavní obytné místnosti.

Dále zde najdete předsíň o velikosti 3 m² a koupelnu se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou částečně oddělenou příčkou. Celková výměra koupelny a prostoru s toaletou činí 2,8 m².

K bytu patří zasklená lodžie o velikosti 6,5 m² se západní orientací. Její plocha se nezapočítává do podlahové plochy bytu. K bytu dále náleží sklepní kóje umístěná v 1. podzemním podlaží domu.

Elektroinstalace v bytě je původní a vedená v hliníku. Rozvody vody jsou již v plastových trubkách a rozvody topení byly vyměněny za měděné. Vytápění i ohřev teplé užitkové vody jsou řešeny ústředně. Plynová kotelna se nachází několik metrů za domem.

Panelový dům prošel v průběhu let postupnou revitalizací. Přibližně v letech 2006 až 2007 proběhlo zateplení a výměna původních oken za plastová. Kolem let 2010 až 2011 následovalo zasklení lodžií, v roce 2019 byla vyměněna střecha a v roce 2025 proběhla kompletní rekonstrukce slaboproudých rozvodů a domácích telefonů.

Vstup do domu funguje na čip a společné prostory jsou monitorovány bezpečnostními kamerami se záznamem. V suterénu domu se nachází také společná tělocvična.

V horizontu přibližně 2 až 3 let plánuje SVJ výměnu stoupaček a rekonstrukci silnoproudých elektrických rozvodů ve společných částech domu.

Další výhodou jsou nízké měsíční náklady. Příspěvek do fondu oprav činí 1 219 Kč měsíčně.

Byt se nachází jen pár kroků od Masarykova náměstí a historického centra Slaného. V docházkové vzdálenosti jsou obchody, restaurace, kavárny, školy, zdravotnická zařízení i další služby. V blízkosti se nachází také autobusové a vlakové nádraží.

Do Prahy se autem dostanete přibližně za 25 minut v závislosti na aktuální dopravní situaci.

Díky dispozici, nízkým měsíčním nákladům a dobré dostupnosti je byt vhodný jak pro vlastní startovací bydlení, tak jako investice určená k následnému pronájmu.

S cenovkou do 3 milionů korun se podle mě jedná o zajímavou příležitost, která se v mé nabídce pravděpodobně příliš dlouho neohřeje.

Pokud vás byt zaujal a chcete se přijít podívat osobně, napište mi nebo zavolejte. Budu se těšit na setkání.