

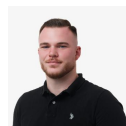


Prodej - Byty

číslo zakázky: J12838

Prodej 2+1 59 m²

Tanvaldská, 46311, Liberec-Vratislavice nad Nisou, Liberec



Vyřizuje
Jiří Říha
Tel.: 603 333 375
GSM: +420773086525
E-mail: riha@justo.cz

4 490 000 Kč
za nemovitost

Dispozice bytu:	2+1	Číslo podlaží v domě:	2
Počet podlaží objektu:	4	Užitná plocha:	59 m ²
Celková podlahová plocha:	59 m ²	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	dobrý	Vlastnictví:	osobní

POPIS NEMOVITOSTI: Odložte předsudky. Dejte tomuto domu šanci. Možná vás překvapí stejně jako mě.

Přiznávám se, že při prvním pohledu na křižovatku Tanvaldské a Rochlické ulice jsem měl úplně stejný pocit jako asi většina lidí. Hluk, doprava, rušné místo...

Jenže stačilo projít vstupními dveřmi a podívat se do jednotlivých bytů. Můj názor se během pár minut změnil. Překvapil mě klid uvnitř domu, příjemná atmosféra a hlavně samotné byty, které nabízejí mnohem lepší bydlení, než by člověk při pohledu zvenku možná čekal.

A pak je tu samotná lokalita.

Vratislavice nad Nisou patří dlouhodobě mezi vyhledávané části Liberce. Rodiny ocení školy, školky, dětská hřiště nebo oblíbený Vratislavický park. Kdo rád tráví čas aktivně, má v okolí cyklostezky, workoutová hřiště a v zimě i upravované běžkařské tratě. Nechybí kavárny, restaurace ani koupaliště.

Často slyším jedinou výtku – že ve Vratislavicích chybí klasický supermarket. Ani ten ale není daleko. Nejbližší je přibližně 1,3 kilometru od domu a autem jste u něj během pár minut.

Jednou z největších výhod tohoto místa je podle mě dopravní dostupnost. Tramvaj stojí prakticky před domem, vlaková zastávka je vzdálená přibližně 400 metrů a autem se během chvíle napojíte na hlavní tah. Výhodou je také samotná poloha Vratislavic mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou – dobře dostupná jsou tak obě města.

Samotný dům tvoří celkem 14 jednotek rozložených do tří nadzemních a jednoho podzemního podlaží. Přízemí tvoří převážně nebytové prostory, které už mají své nové majitele. Ve vyšších podlažích jsou pak jednotlivé byty vhodné jak pro vlastní bydlení, tak pro ty, kteří hledají nemovitost k následnému pronájmu.

S postupným prodejem jednotlivých jednotek se zároveň nastavuje budoucí fungování domu a jeho společná správa. Noví vlastníci tak budou u toho, jakým způsobem se nastaví provoz domu a plán jeho dalších oprav.

Po technické stránce je dům v dobrém stavu a nabízí solidní základ, na kterém mohou jeho noví vlastníci dál stavět.

Samotný byt má klasickou dispozici 2+1 a příjemných 59,3 m². A těch téměř 60 metrů je plocha samotného bytu, nikoliv číslo uměle zvětšené o sklep nebo další příslušenství. Z prostorné vstupní chodby se dostanete do jednotlivých

místností. K dispozici je samostatná ložnice, obývací pokoj a kuchyň, ve které zbývá dostatek prostoru také pro jídelní stůl. Koupelna je společná s toaletou a najdete v ní sprchový kout a umyvadlo. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, má plastová okna a je v současnosti volný. Nemusíte tedy řešit žádného nájemníka a můžete si ho od začátku zařídit a postupně upravit přesně podle sebe. Vytápění je řešeno plynovými topidly WAW a teplou vodu zajišťuje elektrický bojler. Orientační zálohy současného provozu jsou přibližně 1 300 Kč měsíčně za elektřinu a 2 000 Kč za plyn.

Ať už hledáte svoje první bydlení, nebo byt jako investici k následnému pronájmu, právě tady podle mě může dávat smysl obojí.

Ke každému bytu je navíc možné dokoupit vlastní parkovací stání na uzavřeném dvoře za závorou. Vzhledem k poloze domu je to výhoda, kterou bych určitě nepřehlížel.

Jsem přesvědčený, že tenhle dům může překvapit i vás – stejně jako při první návštěvě překvapil mě. Nejlepší ale bude, když si na něj uděláte vlastní názor. Rád vám proto na prohlídce ukážu nejen tento konkrétní byt, ale klidně i další volné jednotky v domě. Můžete si je rovnou porovnat a vybrat tu, která bude nejlépe odpovídat tomu, co hledáte.

Budu se těšit na společnou prohlídku.

Telefonicky jsem vám k dispozici v pracovní dny od 8:00 do 18:00. Mimo tuto dobu mě můžete kdykoliv kontaktovat prostřednictvím SMS, WhatsAppu nebo e-mailu.

Z důvodu absence průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) je nemovitost prozatím zařazena do energetické třídy G.