

## Prodej byt 2+kk, 60 m<sup>2</sup>

Poděbradská, 36001, Karlovy Vary



**4 500 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně provize RK,  
právních a finančních  
služeb.



Vyřizuje

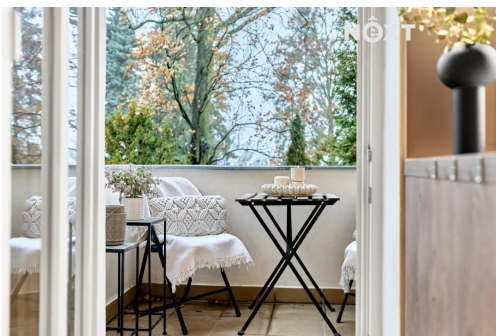
**Vladimír Kopta**

**Tel.:** 725 173 088

**GSM:** +420 725 173 088

**E-mail:**

[info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)



|                              |                  |                                  |                               |
|------------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 2+kk             | <b>Podlaží v domě:</b>           | 1                             |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 4                | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 60 m <sup>2</sup>             |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová          | <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý                   |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní           | <b>Balkón:</b>                   | 5 m <sup>2</sup>              |
| <b>Sklep:</b>                | 1 m <sup>2</sup> | <b>Energetická náročnost:</b>    | G - Mimořádně<br>nehospodárná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Světlý a stylově zrekonstruovaný byt 2+kk s balkónem v rezidenční čtvrti Karlových Varů

Nabízíme výjimečnou příležitost k prodeji krásného bytu 2+kk o podlahové ploše 59,6 m<sup>2</sup> (včetně sklepní kóje 1,2 m<sup>2</sup>), který se nachází v 1. nadzemním podlaží elegantní vily Kühnl na adrese Poděbradská 1309/1, v jedné z nejvyhledávanějších lokalit Karlových Varů.

Součástí bytu je také příjemný balkón o výměře 4,5 m<sup>2</sup>, který poskytuje klidné místo pro ranní kávu či večerní odpočinek – jeho plocha se do celkové výměry nezapočítává.

Byt působí velmi vzdušně a světlým dojmem. V letech 2018–2020 prošel kompletní a citlivou rekonstrukcí, která zahrnovala úpravu dispozice, rekonstrukci koupelny, nové vnitřní dveře, instalaci nových oken a balkonových dveří a také výměnu komínového potrubí s přípojkou pro krb, což dává prostoru další možnosti budoucího využití.

Vytápění i ohřev vody zajišťuje centrální plynový kotel umístěný v suterénu domu. Velkým benefitem je pohodlné a bezpečné parkování přímo na oplocené zahradě u domu, které je v této části Karlových Varů mimořádně praktické.

Lokalita vyniká svou rezidenční atmosférou a skvělou dostupností. V docházkové vzdálenosti se nachází hotel Thermál, lázeňská kolonáda i samotné Vřídlo. Byt tak nabízí nejen příjemné místo k životu, ale také ideální příležitost k investici – vhodné pro vlastní bydlení, dlouhodobý pronájem i krátkodobé ubytování.

Pokud hledáte stylové bydlení v klidné části Karlových Varů, přesto jen pár kroků od lázeňského centra, tento byt nabízí ideální kombinaci pohodlí, elegance a výjimečné adresy.

Stylishly Renovated 1-Bedroom Apartment with Balcony in Karlovy Vary.

For sale: a bright and fully renovated 2+kk (1-bedroom) apartment with a floor area of 59.6 m<sup>2</sup> (incl. cellar), located on the 1st floor of the elegant Kühnl Villa in the sought-after residential area of Poděbradská 1309/1, Karlovy Vary. The apartment features a cozy 4.5 m<sup>2</sup> balcony, a complete reconstruction from 2018-2020 (incl. bathroom, windows, doors, and chimney flue with fireplace connection), and central gas heating.

A major advantage is secure parking directly on the fenced property.

Just a short walk from Hotel Thermal, the spa colonnade, and Vřídlo spring, the apartment offers an excellent combination of comfort, location, and investment potential — ideal for living, long-term rental, or short-term accommodation. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N115217.