

## Byt 3+1 s velkým potenciálem a historií: Domov, kde se nápady stávají skutečností

Kylešovská, Opava (nečleněná část města), Opava



Půdorys je pouze orientační



**3 390 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Jan Simper**

**Tel.:** 702 267 050

**GSM:** 420731106705

**E-mail:**

[jsimper@century21.cz](mailto:jsimper@century21.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte bydlení s duší a historií, které si můžete přetvořit přesně podle svých představ? Tento byt o dispozici 3+1 se nachází v cihlovém domě z období první republiky na ulici Kylešovská v Opavě a nabízí přesně tu atmosféru, kterou v moderních novostavbách nebo panelových domech najdete jen stěží.

Byt o celkové ploše 63 m<sup>2</sup> se nachází v prvním podlaží zatepleného cihlového domu s novou fasádou. Jednou z největších předností jsou vysoké třímetrové stropy, které celému prostoru dodávají vzdušnost. V celém vchodě se nachází pouze šest bytových jednotek, což zajišťuje velmi klidnou a téměř rodinnou sousedskou atmosféru.

Dispozice bytu nabízí velkou variabilitu. Aktuálně je byt řešen jako 3+1, ale díky systému příček se nabízí možnost probourání a vytvoření moderního otevřeného obývacího pokoje s kuchyňským koutem o velkorysé rozloze přes 25 m<sup>2</sup>. Součástí bytu je také praktická komora, kde je umístěn plynový kotel. Ten je starý pouhé tři roky, slouží k vytápění i ohřevu vody a je možné jej pohodlně ovládat na dálku.

K bytu náleží nadstandardní úložné prostory. V suterénu najdete velký sklep o výměře 9 m<sup>2</sup> a k dispozici je také vymezená část půdy pod sedlovou střechou domu.

Okna v celém bytě jsou již vyměněna za plastová.

Lokalita ulice Kylešovská kombinuje klidné bydlení v cihlové zástavbě s výbornou dostupností do centra města.

Veškerá občanská vybavenost je doslova na dosah ruky.

Supermarket Lidl je vzdálen pouhé dvě minuty chůze, na vlakové nádraží nebo do oblíbených Smetanových sadů se projdete jen pět minut.

Studenti ocení blízkost gymnázia, které je tři minuty od domu, a rodiny s dětmi najdou základní i mateřskou školu v docházkové vzdálenosti do deseti minut.

Při prodeji sázíme na naprostou transparentnost ohledně technického stavu. V bytě se vyskytuje vlhkost, která vzlíná zespodu nemovitosti. Před deseti lety již byly provedeny sanační omítky a injektáž zdiva, což situaci pomohlo zmírnit, ale problém nebyl vyřešen úplně.

Pro definitivní odstranění vlhkosti je tedy zapotřebí provést podřezání dotčené části domu a zajistit novou izolaci podlah. Společenství vlastníků jednotek je o této situaci informováno a v budoucnu počítá s jejím řešením.

Velkým pozitivem pro budoucího majitele je fakt, že dům má již splacený úvěr na rekonstrukci, díky čemuž je fond oprav pouze 1 000 korun měsíčně.

Tento byt je ideální volbou pro mladý pár nebo rodinu, kteří hledají bydlení s historií a chtějí si svůj domov vybudovat od základu podle svého vkusu.

Zaujal vás tento byt s prvorepublikovým nádechem?

Ozvěte se mi a domluvíme si prohlídku, rád vám prostor i jeho možnosti ukážu osobně.