

## Byt 2+1, 82 m<sup>2</sup> + balkon + sklep - ul. Zahradní, Lysá nad Labem

Zahradní, 28922, Lysá nad Labem



**7 234 000 Kč**

za nemovitost

celková cena včetně  
províze a souvisejících  
služeb



Vyřizuje

**Dominik Materna**

**Tel.:** +420602228236

**GSM:** +420 602 228 236

**E-mail:**

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

<b>Dispozice bytu:</b>	2+1	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	4	<b>Celková podlahová plocha:</b>	92 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Druh bytu:</b>	V nájemním domě (činžovním)
<b>Sklep:</b>	7 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Občanská vybavenost:</b>	Škola; Školka; Zdravotnická zařízení; Pošta; Supermarket; Kompletní síť obchodů a služeb
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nadstandardní rozloha. Byt i dům po rekonstrukci. Dvě komory v bytě. Balkon. Velký sklep. Soukromá zahrada. Klidná, a přitom skvěle vybavená lokalita. Předmětem prodeje je byt o dispozici 2+1, o celkové rozloze 92,57 m<sup>2</sup> (byt 82,62 m<sup>2</sup> + balkon 2,13 m<sup>2</sup> + sklep 7,82 m<sup>2</sup>), který se nachází ve druhém patře (3. NP) zděného činžovního domu s vlastní zahradou v Lysé nad Labem (ul. Zahradní). Byt sestává z předsině, koupelny s vanou, samostatné toalety (obojí s oknem), dále ze dvou komor, prostorné kuchyně s balkonem a dvou neprůchozích pokojů. Byt je z většiny po rekonstrukci, která zahrnovala vnitřní instalace, povrchy podlah, kuchyni atp. Vytápění je

ústřední, plynové. Teplou vodu zajišťuje vlastní elektrický bojler. Navíc je k dispozici optické vysokorychlostní připojení k internetu (500 Mb / 360 Kč měsíčně). K bytu dále náleží velký sklep v suterénu. Provozní náklady jsou velmi příznivé a činí 4638 Kč měsíčně včetně fondu oprav (vyúčtování za rok 2025) + elektřina. Dům je rovněž z většiny po rekonstrukci, která zahrnovala střechu, okna, plášť včetně zateplení atp., a náleží k němu soukromá, zcela oplocená zahrada o výměře 368 m<sup>2</sup> s možností relaxace nebo pěstování rostlin. Lokalita je mimořádně klidná, a přitom skvěle vybavená. V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní síť obchodů a služeb, včetně polikliniky, několika supermarketů, mateřské, základní i střední školy, a také řada restaurací či specializovaných prodejen. Dopravní dostupnost je vynikající (Praha - Černý Most méně než 20 min. autem / Masarykovo nádraží 30 min. vlakem). Celkově se jedná o zajímavou příležitost ke koupi nadstandardně velkého bytu ve skvělém technickém stavu, s vysokou užitnou hodnotou, množstvím úložných prostor a soukromou zahradou, to vše na dobré adrese nedaleko Prahy. Kompletní sada fotografií ve vysokém rozlišení a dokumentace ke stažení (rozměry místností, vyúčtování poplatků, PENB) jsou k dispozici na webu realitní kanceláře. Více informací sdělí makléř.