

## Prodej bytu 3+kk 96 m<sup>2</sup>, garáž, zahrádka, Olomouc - Lazce

Tvrdíková, 77900, Lazce, Olomouc



**9 190 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Mgr. Zdeněk Vaněčka**

**Tel.:** 585 430 430

**GSM:** +420 603 177 711

**E-mail:**

[zdenek@metr2reality.cz](mailto:zdenek@metr2reality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	118 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Stáří objektu:</b>	2013	<b>Vlastnictví:</b>	osobní
<b>Balkón:</b>	6 m <sup>2</sup>	<b>Sklep:</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelové rozvody	<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte výjimečné bydlení v Olomouci, které v sobě spojuje absolutní klid, nadstandardní prostor a skvělou dostupnost do centra? Tento podkrovní byt 3+kk na ulici Tvrdíková vás nadchne na první pohled. Nabízí ideální útočiště pro rodinu i náročné zájemce, kteří ocení soukromí slepé ulice, vlastní garáž, zahradu i nízké provozní náklady.

Prostor s duší a promyšlenou dispozicí

Bytová jednotka o dispozici 3+kk s celkovou výměrou 81,4 m<sup>2</sup> se nachází ve 3. NP řadového domu z roku 2014, ve kterém jsou pouze dva byty. Orientace na sever a jih zajišťuje optimální světelné podmínky po celý den.

- Dominanta bytu: Velkorýsý obývací pokoj s otevřeným stropem a přiznanými dřevěnými trámy, které interiéru dodávají jedinečnou atmosféru. Z obývacího pokoje vstoupíte na prostorný balkon (5,94 m<sup>2</sup>) s výhledem do zeleně.
- Kuchyně a jídelna: Propojená s obývacím pokojem, vybavená moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči.

Do obývacího pokoje vedou elegantní zásuvné dveře do pouzdra JAP.

- Ložnice a pokoj: Dva samostatné, neprůchozí pokoje disponují velkými vikýři pro dostatek přirozeného světla. Hlavní ložnice navíc nabízí velmi praktickou a prostornou šatnu.
- Zázemí: Koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatná toaleta, vstupní zádveří, chodba a menší šatna s úložným prostorem a 100l elektrickým bojlerem.
- Materiály: V pokojích jsou plovoucí laminátové podlahy. V chodbě, obývacím pokoji a kuchyni byl v roce 2024 položen zcela nový, kvalitní vinyl. Okna jsou plastová s izolačním tříkomorovým profilem.

Zahrada, letní kuchyň a prémiové zázemí

K bytu náleží nadstandardní bonusy, které u běžných bytových domů nenajdete:

1. Podíl 1/2 na zahradě: Zahrada za domem nabízí intimní prostředí v naprostém soukromí pro relaxaci, grilování nebo bezpečný herní prostor pro děti.
2. Nebytový prostor (14,4 m<sup>2</sup>): Nachází se v přízemí domu, má francouzské okno a přímý vstup na zahradu. Je zde umístěn plynový kotel a praktický mycí box pro psa. Prostor má univerzální využití – jako letní kuchyň pro zahradní párty, domácí pracovna, pokoj pro hosty nebo vytápěný sklad.
3. Parkování s jistotou a v bezpečí: Samostatná, vytápěná garáž (16,4 m<sup>2</sup>) v 1. NP s elektricky ovládanými vraty Normstahl. K tomu navíc druhé, vyhrazené venkovní stání přímo na vlastním pozemku před domem.

Lokalita, kde se setkává klid s pulzem města

Nemovitost se nachází ve vyhledávané a stabilizované lokalitě, která prošla dynamickým rozvojem (v sousedství úspěšného prestižního projektu Rezidence U parku). Ulice Tvrdíkova je tichá, slepá a zaručuje naprosto bezpečné a klidné bydlení bez transitzní dopravy.

Kontakt s městem:

- Dostupnost: Do historického centra Olomouce se dostanete za pár minut pěšky nebo pohodlně MHD (zastávka je pouhých 50 metrů od domu).
- Volný čas a sport: Přímo u domu se napojíte na oblíbenou cyklostezku. V těsné blízkosti leží sportovní hala i atraktivní, moderní areál parkurového skákání ESC Olomouc.
- Občanská vybavenost: Supermarkety, vyhlášené restaurace, nákupní centrum, základní škola i školka jsou v docházkové vzdálenosti.

Nízké náklady a špičková kvalita stavby

Důraz na detail a vysoký standard stavebních prací z roku 2014 se dodnes odráží na skvělém technickém stavu celé budovy. Dům splňuje přísná kritéria energetické náročnosti a je zařazen do úsporné třídy B (PENB), což pro vás znamená jistotu velmi nízkých měsíčních nákladů na vytápění a provoz.

Přijďte se sami přesvědčit o jedinečné atmosféře tohoto místa. Pro více informací a sjednání termínu prohlídky mě neváhejte kontaktovat.