

## Prostorný 2+1, 79 m<sup>2</sup> s lodžii do zeleně v Náchodě

Komenského, 54701, Náchod



Vyřizuje

**Jana Štěpánová**
**Tel.:** +420 605458951

**GSM:** +420 605458951

**E-mail:**
[jana.stepanova@qara.cz](mailto:jana.stepanova@qara.cz)
**3 890 000 Kč**

za nemovitost

|                                  |                             |                               |                   |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>           | 2+1                         | <b>Číslo podlaží v domě:</b>  | 1                 |
| <b>Počet podlaží objektu:</b>    | 5                           | <b>Užitná plocha:</b>         | 79 m <sup>2</sup> |
| <b>Celková podlahová plocha:</b> | 79 m <sup>2</sup>           | <b>Druh objektu:</b>          | cihlová           |
| <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý                 | <b>Vlastnictví:</b>           | osobní            |
| <b>Umístění objektu:</b>         | centrum obce                | <b>Voda:</b>                  | Místní zdroj vody |
| <b>Plyn:</b>                     | Individuální; Plynovod      | <b>Topení:</b>                | Lokální - plynové |
| <b>Doprava:</b>                  | vlak; silnice; MHD; autobus | <b>Energetická náročnost:</b> | D - Méně úsporná  |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 79 m<sup>2</sup>. Jeho hlavními přednostmi jsou nadstandardně prostorné místnosti, klidná orientace části bytu do zahrady a výborná dostupnost služeb.

Byt se nachází v 1. n.p. velmi dobře udržovaného bytového domu na Komenského ulici v Náchodě.

Dispozici tvoří: kuchyně 15 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 24,6 m<sup>2</sup>, ložnice 19,2 m<sup>2</sup>, předsíň 5,5 m<sup>2</sup>, koupelna 3,8 m<sup>2</sup>, samostatné WC 1,2 m<sup>2</sup>, spíž 1,8 m<sup>2</sup>, lodžie 4 m<sup>2</sup>, komora 1,6 m<sup>2</sup>, sklep 2,9 m<sup>2</sup>, 2. sklep 4 m<sup>2</sup>. Kuchyně směřuje na SV okny do Komenského ulice, zatímco obývací pokoj a ložnice s lodžii jsou orientovány na JZ do klidné zahradní části domu.

To je také jeden z nejsilnějších prvků celého bytu. Přestože se nemovitost nachází ve strategicky velmi dobré a dostupné městské lokalitě, obytná část směrem do zahrady nabízí klid a odstup od provozu ulice.

Bytový dům je průběžně a velmi dobře udržován. Střecha prošla renovací, dům je zateplen s novou fasádou.

Energetická náročnost budovy je nyní ve třídě PENB D.

V budově je původní, funkční a pravidelně revidovaný výtah, přičemž do budoucna je plánována jeho výměna za nový - předpoklad 27/28.

Velkou výhodou je také bezbariérový přístup pomocí plošiny.

Součástí domu je rovněž kryt civilní ochrany, vybavený přívodem vody a sociálním zázemím včetně WC.

Vytápění bytu zajišťují plynová topidla WAW, ohřev teplé vody vlastní bojler. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci.

Komenského ulice nabízí velmi praktickou polohu pro každodenní fungování jak pro rodiny s dětmi, tak pro staršího člověka.

V blízkém okolí jsou mateřská a základní škola, potraviny a další obchody každodenní potřeby, pekárna, řeznictví, restaurace, lékárna, lékaři a další služby.

Dobře dostupné je také autobusové i vlakové spojení.

Parkování je možné přímo před domem a jeho bezprostředním okolím.

Pokud hledáte byt, kde se nemusíte smířit s malými pokoji, oceníte dostatek úložných prostor a chcete mít většinu každodenních služeb na dosah a přitom klidnou obytnou část orientovanou do zeleně s možností posezení na zahradě, tato nabídka rozhodně stojí za pozornost.

Některé fotografie byly digitálně upraveny s využitím AI za účelem vizuálního zpřehlednění prezentace. Úpravy nemění základní dispozici ani podstatné vlastnosti nemovitosti.

Pro více informací či prohlídku bytu mě neváhejte kontaktovat.