



## Výjimečný byt 4+1 s pracovní, 84 m<sup>2</sup> + lodžie 6 m<sup>2</sup> v Liberci Vratislavicích nad Nisou

**5 590 000 Kč**  
za nemovitost

Dlážděná, Liberec-Vratislavice nad Nisou, Liberec

|                               |                               |                                  |                   |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 4+1                           | <b>Podlaží v domě:</b>           | 1                 |
| <b>Počet podlaží v domě:</b>  | 8                             | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 86 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>          | panelová                      | <b>Stav objektu:</b>             | velmi dobrý       |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní                        | <b>Lodžie:</b>                   | 6 m <sup>2</sup>  |
| <b>Sklep:</b>                 | 1 m <sup>2</sup>              | <b>Popis vybavení:</b>           | .                 |
| <b>Doprava:</b>               | silnice; MHD                  | <b>Elektřina:</b>                | Elektro - 230 V   |
| <b>Voda:</b>                  | Místní zdroj vody;<br>Vodovod | <b>Telekomunikace:</b>           | Internet          |
| <b>Plyn:</b>                  | Plynovod                      | <b>Odpad:</b>                    | Kanalizace        |
| <b>Energetická náročnost:</b> | C - Úsporná                   |                                  |                   |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný byt s původní dispozicí 3+1 přestavěný na 4+1 + pracovní s užitnou plochou 86 m<sup>2</sup> v oblíbené lokalitě Liberec Vratislavice nad Nisou, ulice Dlážděná.

Tato dispozice činí z bytu velice zajímavou nabídku na trhu!

### DISPOZICE A VYBAVENÍ:

Byt nabízí promyšlené uspořádání pro moderní rodinný život: 3 ložnice + obývací pokoj + kuchyně + samostatná pracovní. Každý má své soukromí!

- KUCHYNĚ s výhledem prostorná s oknem a místem pro jídelní kout
- HLAVNÍ LOŽNICE s lodžii 6 m<sup>2</sup> velkorysý prostor s přímým vstupem na lodžii, ideální pro ranní relaxaci
- DĚTSKÝ POKOJ propojený s ložnicí chytrá dispozice umožňuje mít malé děti pod dohledem
- DRUHÝ DĚTSKÝ POKOJ samostatná místnost pro druhé dítě nebo hosty
- OBÝVACÍ POKOJ útulný prostor vytvářející intimní atmosféru
- TECHNICKÁ MÍSTNOST s kotlem vlastní plynový kotel + praktický úložný prostor
- PRACOVNA oddělená místnost za technickou částí, perfektní pro home office bez rušení
- KOUPELNA s vanou
- SAMOSTATNÉ WC s dalšími úložnými prostory
- PROSTORNÁ CHODBA s možností vestavěné skříně
- SKLEP v suterénu domu prostor pro kola, lyže, kočárek

Podlahy: dlažba a laminát | Výhledy: do ulice i do přírody | Orientace: JZ a SV

### PROČ JE TATO DISPOZICE VÝJIMEČNÁ?

- Propojený dětský pokoj s ložnicí = bezpečnost pro malé děti
- Oddělená pracovní = profesionální home office prostředí
- Každý člen rodiny má své soukromí
- Technická místnost řeší úložné problémy

- Lodžie u hlavní ložnice jako soukromé posezení

#### TECHNICKÉ PARAMETRY:

- Vlastní plynový kotel nezávislost na dodávkách tepla
- Výtah v domě
- Kompletně zateplený dům včetně střechy a sklepů
- Energetická třída C
- Plánovaná instalace fotovoltaických panelů
- Panelový dům z roku 1989, rekonstrukce 2020
- Parkování přímo před domem na ulici

#### LOKALITA A OBČANSKÁ VYBAVENOST:

Klidná lokalita s kompletní vybaveností v dosahu:

- Mateřská škola a základní škola
- Pošta, lékař, obchody, restaurace
- Sportoviště a kulturní zařízení
- Výborná dopravní dostupnost MHD i hlavní silnice

#### IDEÁLNÍ PRO:

- Větší rodiny s dětmi každé dítě vlastní pokoj
- Home office profesionály oddělená pracovna pro efektivní práci
- Vícegenerační bydlení prostor pro všechny generace
- Páry plánující rodinu byt "roste" s vámi
- Kreativce a umělce pracovna jako ateliér nebo studio
- Studenty či pedagogy klidný prostor pro studium
- Investory velká dispozice = vyšší poptávka při pronájmu

Zateplený dům a plánované fotovoltaické panely zajistí nízké provozní náklady.

#### FINANČNÍ PODMÍNKY:

Možnost financování hypotékou, se kterou vám rádi pomůžeme.

Poplatky SVJ: 4 713 Kč/měsíc

Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.



Vyřizuje

**Jana Vilímková**

**Tel.:** +420 602 846 940

**GSM:** 420602846940

**E-mail:** [jana.vilimkova@vilimkovareality.cz](mailto:jana.vilimkova@vilimkovareality.cz)