

## Klidný byt 3+kk o velikosti 86,9 m<sup>2</sup> se zahrádkou 54 m<sup>2</sup> v lázeňském centru Karlových Varů

Raisova, Karlovy Vary

**7 890 000 Kč**

za nemovitost

vč. provize a právních  
služeb

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	7	<b>Celková podlahová plocha:</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji světlý a mimořádně klidný byt o dispozici 3+kk s vlastní zahrádkou, situovaný v jedné z nejžádanějších částí Karlových Varů a zároveň v absolutním klidu slepé a neprůjezdné ulice, na adrese Raisova 2103/13. Byt se nachází v moderním rezidenčním domě z roku 2006 a díky své poloze, orientaci a okolní zeleni nabízí nadstandardní míru soukromí, ticha a komfortu, což z něj činí ideální bydlení jak pro rodinu, tak pro klienty hledající klidné bydlení či investici v prestižní lokalitě.

Dispozice bytu je velmi praktická a promyšlená - tvoří ji prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 35,3 m<sup>2</sup>, ze kterého je přímý vstup na vlastní zahrádku, dále dvě samostatné ložnice o velikosti 19,2 m<sup>2</sup> a 13,4 m<sup>2</sup>, vstupní chodba o ploše 11,2 m<sup>2</sup>, koupelna o velikosti 4,4 m<sup>2</sup> s vanou a vyhřívanou podlahou, samostatná toaleta 1,5 m<sup>2</sup> a praktická komora či šatna o výměře 2 m<sup>2</sup>, přičemž celková plocha bytu činí 86,9 m<sup>2</sup>.

Velkým benefitem této nabídky je vlastní zahrádka v osobním vlastnictví o celkové výměře 54 m<sup>2</sup>, která poskytuje ideální prostor pro posezení, relaxaci nebo menší zahradničení a zároveň zajišťuje příjemné propojení interiéru s exteriérem. Byt působí velmi udržovaným a harmonickým dojmem, podlahy jsou řešeny novým kvalitním vinylovým povrchem a kuchyňská linka je vybavena indukční varnou deskou, troubou, lednicí, mrazákem, myčkou a vestavěnou digestoří. Komfort bydlení dále zvyšují elektrické předokenní rolety a bezpečnost celého objektu zajišťuje kamerový systém instalovaný na domě a garážových stáních.

Vytápění bytu je řešeno centrálně s vlastním plynovým kotlem umístěným v budově. K bytu náleží garážové stání v suterénu domu a sklep o velikosti cca 1,8 m × 1,8 m, který se nachází také v suterénu. Další parkování je možné přímo u domu na uzavřeném pozemku za závorou, vyhrazeném pouze pro rezidenty.

Měsíční provozní náklady činí 7.490 Kč včetně fondu oprav a záloh na vodu i topení, s pravidelnou roční vratkou.

Lokalita patří k největším přednostem této nemovitosti - lázeňská kolonáda je vzdálena přibližně 10 minut chůze, v bezprostřední blízkosti se nachází potraviny, restaurace, autobusová zastávka, jazyková základní škola i hotel Imperial s vyhlášeným fitness centrem. Celé místo se vyznačuje absolutním klidem, minimálním provozem a příjemnou rezidenční atmosférou, která je v Karlových Varech stále vzácnější. Byt je možné po dohodě prodat včetně vybavení a je vhodný jak k vlastnímu bydlení, tak i jako dlouhodobá či rekreační investice v jedné z nejatraktivnějších částí města.

Doporučuji osobní prohlídku.

---



Vyřizuje

**František Babčický**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420733679995

**E-mail:** [frantisek.babcicky@re-max.cz](mailto:frantisek.babcicky@re-max.cz)