

Prodej - Byty

číslo zakázky: 976752

## Pohodlné 2+1 s balkonem v klidné části Opavy.

Boženy Němcové, Opava (nečleněná část města), Opava

**3 499 000 Kč**  
za nemovitost

|                              |                  |                                  |                               |
|------------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 2+1              | <b>Podlaží v domě:</b>           | 2                             |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 5                | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 49 m <sup>2</sup>             |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová          | <b>Stav objektu:</b>             | dobrý                         |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní           | <b>Balkón:</b>                   | 2 m <sup>2</sup>              |
| <b>Sklep:</b>                | 3 m <sup>2</sup> | <b>Doprava:</b>                  | vlak; 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>    | D - Méně úsporná              |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte byt, který nabízí funkční dispozici, příjemnou atmosféru a zároveň investiční potenciál? Tato nabídka splňuje všechny klíčové parametry.

Dispozice a prosto r:

Byt o dispozici 2+1 nabízí ideální kombinaci praktičnosti a komfortu. Celková užitná plocha činí 54,7 m<sup>2</sup>, z toho 49,2 m<sup>2</sup> tvoří obytný prostor.

Součástí je balkon o velikosti 2,5 m<sup>2</sup> s orientací na západ, který poskytuje příjemné místo pro odpočinek. K bytu náleží také zděný sklep o velikosti 3 m<sup>2</sup>.

Stav a technické řešení:

Byt prošel rekonstrukcí v roce 2013 – modernizována byla kuchyně, koupelna, WC, podlahy i radiátory.

Nemovitost je v dobrém stavu a připravena k okamžitému užívání bez nutnosti dalších výrazných investic.

zděné bytové jádro

plastová okna s izolačním dvojsklem

plynové vytápění (radiátory)

ohřev vody: průtokový plynový ohřívač

hlásič CO<sub>2</sub>

rozvody vody v plastu

elektřina: kombinace měď (koupelna, WC, kuchyně) a hliník (obytné pokoje)

napojení na všechny inženýrské sítě

optický internet

Dům a lokalita:

Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu bez výtahu, což přináší nižší provozní náklady.

Bytový dům je napojen na vlastní samostatnou kotelnu, přičemž v roce 2026 je plánována její modernizace. To představuje potenciál pro efektivnější provoz a dlouhodobou stabilitu nákladů.

Zásadní konkurenční výhodou této adresy je bezprostřední blízkost hlavního vlakového i autobusového nádraží – v podstatě přes ulici. Lokalita tak nabízí nadstandardní dopravní dostupnost nejen v rámci Opavy, ale i směrem na Ostravu a další města. Parkování je možné v okolí domu, tady vyhrazené zóny ještě nejsou.

I přes bezprostřední blízkost dopravního uzlu je byt situován mimo hlavní komunikace, což zajišťuje klidné a nerušené bydlení s kompletní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti.

Doplňující informace:

Majitel preferuje zájemce s vlastními zdroji, což umožňuje rychlejší a hladší průběh převodu.

Závěr:

Tato nemovitost představuje vyváženou kombinaci lokality, dispozice a technického stavu. Je vhodná jak pro vlastní bydlení, tak jako investice s dlouhodobým potenciálem.

Součástí prezentace jsou také vizualizace interiéru, které ilustrují možný budoucí standard bydlení.

V případě zájmu o více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.



Vyřizuje

**Pavel Král**

**GSM:** 420777009756

**E-mail:** [pavel.kral@rkevropa.cz](mailto:pavel.kral@rkevropa.cz)