

## Exkluzivní bezbariérový byt 92 m<sup>2</sup> na kolonádě - možnost rozdělení na 2 bytové jednotky

**7 650 000 Kč**  
za nemovitost

Mariánskolázeňská, Karlovy Vary

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	92 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	kamenná	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrína:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Satelit; Kabelové rozvody	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Představte si místo, kde se každé ráno probouzí v kulisách lázeňské architektury, pár kroků od promenády, kaváren a zeleně.

Jedinečnost této nabídky spočívá v kombinaci atraktivní lázeňské lokality a příjemného soukromí - bydlení v samotném centru dění s možností relaxace na slunné terase, ideální například pro ranní kávu či odpočinek.

Nabízíme výjimečný byt o užitné ploše 69 m<sup>2</sup>, situovaný přes celé 1. patro domu přímo na kolonádě v ulici Mariánskolázeňská. K bytu náleží dvě mansardy, které rozšiřují jeho praktické využití, a hlavně podíl o velikosti 1/3 na terasovitých zahrádkách, což je velká výhoda - bydlet přímo na kolonádě a přitom si popíjet kávu na slunné terase.

Celé první patro patří pouze Vám. Disponuje dvěma samostatnými vstupy, což zásadně zvyšuje jeho variabilitu.

Dispozičně je řešen velmi prakticky - z obou vstupů procházíte chodbou do jednotlivých částí bytu (koupelny, kuchyně, pokoje), přičemž střed bytu tvoří společná jídelna s rozkládacím gaučem, která propojuje oba celky. V jedné z ložnic se nachází původní kachlová kamna, která dotváří jedinečnou atmosféru.

Jeden vchod je bezbariérový, stejně jako koupelna, a to s přímým přístupem výtahem.

Můžete zde bydlet a současně vydělávat, nebo jednotku rozdělit a maximalizovat výnos.

Byt dnes funguje jako celek a generuje příjem z krátkodobých pronájmů. Novému majiteli ale nabízí mnohem víc - flexibilitu přizpůsobit si prostor podle vlastních potřeb. Díky svému uspořádání nabízí ideální příležitost i pro kombinaci vlastního bydlení a investice, případně rozdělení na dvě jednotky k dalšímu pronájmu či prodeji.

Technicky je připraven k úpravám dle vlastních představ - pro plné rozdělení je potřeba dořešit samostatné vytápění a ohřev vody (aktuálně je jeden plynový kotel v jedné z koupelen).

Výborná dostupnost parkování v docházkové vzdálenosti (placené stání před lázeňskou zónou cca 2 min.) je v této lokalitě významným benefitem.

Tato nemovitost představuje ideální volbu jak pro vlastní bydlení, tak i jako investici v jedné z nejžádanějších částí města.

Nemovitosti na tomto místě se neobjevují často.

Tady nekupujete jen byt. Kupujete příležitost.

Ráda Vám zodpovím Vaše dotazy a budu se těšit na společnou prohlídku.



Vyřizuje

**Bc. Petra Vajnerová**

**GSM:** +420777307737

**E-mail:** [petra.vajnerova@kvkrealty.cz](mailto:petra.vajnerova@kvkrealty.cz)