

**Byt 2+1, 82 m<sup>2</sup> + balkon + sklep - ul. Zahradní,  
Lysá nad Labem**

Zahradní, 28922, Lysá nad Labem

**Neuvedeno**

za nemovitost

REZERVOVÁNO

|                              |                                      |                                  |  |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 2+1                                  | <b>Podlaží v domě:</b>           | 3  |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 4                                    | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 92 m <sup>2</sup>  |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová                              | <b>Stav objektu:</b>             | po rekonstrukci  |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní                               | <b>Druh bytu:</b>                | V nájemním domě (činžovním)  |
| <b>Sklep:</b>                | 7 m <sup>2</sup>                     | <b>Umístění objektu:</b>         | klidná část obce   |
| <b>Doprava:</b>              | vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus | <b>Občanská vybavenost:</b>      | Škola; Školka; Zdravotnická zařízení; Pošta; Supermarket; Kompletní síť obchodů a služeb |
| <b>Elektrina:</b>            | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V     | <b>Voda:</b>                     | Vodovod  |
| <b>Telekomunikace:</b>       | Internet                             | <b>Plyn:</b>                     | Plynovod   |
| <b>Topení:</b>               | Ústřední - plynové                   | <b>Odpad:</b>                    | Kanalizace   |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nadstandardní rozloha. Byt i dům po rekonstrukci. Dvě komory v bytě. Balkon. Velký sklep. Soukromá zahrada. Klidná, a přitom skvěle vybavená lokalita. Předmětem prodeje je byt o dispozici 2+1, o celkové rozloze 92,57 m<sup>2</sup> (byt 82,62 m<sup>2</sup> + balkon 2,13 m<sup>2</sup> + sklep 7,82 m<sup>2</sup>), který se nachází ve druhém patře (3. NP) zděného činžovního domu s vlastní zahradou v Lysé nad Labem (ul. Zahradní). Byt je po rekonstrukci vnitřních rozvodů, podlah, sociálního zařízení, kuchyně atp., a tvoří jej předsiň, koupelna s vanou, samostatná toaleta (obojí s oknem), dále dvě komory, prostorná kuchyně (17,68 m<sup>2</sup>) s balkonem, obývací pokoj (27,11 m<sup>2</sup>) a neprůchozí ložnice (19,83 m<sup>2</sup>). Vytápění je ústřední, plynové. Teplou vodu zajišťuje vlastní elektrický bojler. Navíc je k dispozici optické vysokorychlostní připojení k internetu (500 Mb / 360 Kč měsíčně). K bytu dále náleží velký sklep. Provozní náklady jsou velmi příznivé a činí 4638 Kč měsíčně včetně fondu oprav (vyúčtování za rok 2025) + elektřina. Dům sestává z osmi bytů (dva na patře) a je rovněž po rekonstrukci, která zahrnovala střechu, okna, plášť včetně zateplení atp., a náleží k němu soukromá, zcela oplocená zahrada o výměře 368 m<sup>2</sup> s možností relaxace nebo pěstování rostlin. Lokalita je mimořádně klidná, a přitom skvěle vybavená. V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní síť obchodů a služeb, včetně polikliniky, lékárny, několika supermarketů, mateřské, základní i střední školy, a také řady restaurací, poboček bank či specializovaných prodejen. Dopravní dostupnost je vynikající (Praha - Černý Most méně než 20 min. autem / Masarykovo nádraží 30 min. vlakem). Celkově se jedná o zajímavou příležitost ke koupi nadstandardně velkého bytu ve skvělém technickém stavu, s vysokou užitnou hodnotou, množstvím úložných prostor a soukromou zahradou, to vše na dobré adrese nedaleko Prahy. Více informací sdělí makléř.



Vyřizuje

**Dominik Materna**

Tel.: +420602228236

GSM: +420 602 228 236

E-mail: [info@maternovo.cz](mailto:info@maternovo.cz)