Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-03028**

Prodej bytu 2+1 54 m², Kopánky, Staré Město

Kopánky, Staré Město



4 490 000 Kč
za nemovitost

Včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu

Vyřizuje
Filip Hladiš
info@explicitreality.cz
+420773022220

Dispozice bytu	2+1	**Číslo podlaží v domě**	4
Počet podlaží objektu	5	**Užitná plocha**	54 m²
Celková podlahová plocha	58 m²	**Druh objektu**	panelová
Stav objektu	dobrý	**Stáří objektu**	1980
Vlastnictví	osobní	**Plocha balkonu**	2 m²
Plocha sklepu	2 m²	**Vybaveno**	částečně
Komunikace	asfaltová	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Voda - dálkový vodovod	**Plyn**	Plynovod
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	D - Méně úsporná
Ukazatel energetické náročnosti budovy	142 kWh/m²	**Energetický ukazatel podle vyhlášky**	č. 264/2020 Sb.
Počet podlaží pod zemí	1		

POPIS NEMOVITOSTI: Byt 2+1 s balkonem ve Starém Městě (ul. Kopánky): zateplený dům, slunná orientace a okamžitý výnos z případného pronájmu a nebo využití pro své bydlení. Oproti běžným bytům v tomhle stavu má tato nemovitost obrovské eso v rukávu – byt je aktuálně pronajatý. Nemovitost dává perfektní smysl ve dvou scénářích. Pro jednotlivce, mladé páry nebo menší rodiny představuje dostupný startovací byt, který si zhodnotí vlastní rekonstrukcí. Pro investory jde o bezpečně uložené peníze v lokalitě s neustálou poptávkou po nájemním bydlení, kde nájemník inkasuje výnos od prvního dne.

Hlavní benefity, které oceníte v praxi:
◦ Prostor pro rekonstrukci bez kompromisů: původní stav včetně umakartového jádra a kuchyňské linky Vám dává volnou ruku vybourat nenosné příčky a postavit si moderní koupelnu i kuchyni na míru.
◦ Praktická dispozice 2+1: neprůchozí oddělení kuchyně od obývacího pokoje a ložnice zajišťuje dostatek soukromí i klid od

rušného provozu domácnosti.
◦ Zlaté 4. nadzemní podlaží z 5: ideální prostřední patro, kde jste dostatečně vysoko nad ruchem ulice a zároveň obklopeni vytápěnými byty ze všech stran, což šetří náklady na teplo.
◦ Slunný obývací pokoj a balkon (2 m²): jižní orientace obývacího pokoje zaručuje dostatek přirozeného světla po celý den, zatímco balkon poslouží pro ranní kávu nebo větrání prádla.
◦ Zateplený dům s plastovými okny: panelový dům z roku 1980 má již hotovou zateplenou fasádu, plastová okna s dvojskly a bezstarostné centrální vytápění i ohřev vody.
◦ Sklepní kóje (2 m²) a společné zázemí: sezónní věci uložíte do vlastního sklepa a pro kola či prádlo máte k dispozici společnou kolárnu a sušárnu přímo v domě.
◦ Okamžitý investiční výnos: zaběhnutý pronájem generuje pasivní příjem hned po přepisu na katastru, bez prostojů a počátečních výdajů.

Dispozice, vybavení a technické řešení: Byt o podlahové ploše přibližně 54 m² těží z velmi chytré orientace ke světovým stranám. Kuchyně a ložnice směřují na klidnější východ, takže Vás ráno přivítá přirozené slunce, ale v letních odpoledních vedrech zůstane ložnice příjemně chladná. Obývací pokoj je naopak otočený na prosluněný jih. Právě v něm se podlahy dochovaly v podobě dřevěných parket vhodných k renovaci, zatímco ve zbytku bytu je položeno linoleum a dlažba.

Samotný pětipodlažní dům (bez výtahu) prošel klíčovou revitalizací obálky budovy – zateplení fasády a osazení plastových oken s izolačními dvojskly drží provozní náklady na rozumné úrovni. Vytápění i dodávka teplé vody fungují centrálně, takže odpadají starosti se servisem vlastního kotle nebo bojleru.

Lokalita a životní styl: Ulice Kopánky ve Starém Městě nabízí klidné rezidenční bydlení s možností parkování přímo u domu a zároveň bleskové spojení s vedlejším Uherským Hradištěm. V pěší dostupnosti vyřešíte kompletní každodenní agendu – od nákupu potravin přes mateřskou a základní školu, lékaře až po sportoviště a kulturu. Dopravní obslužnost patří k špičce v regionu: pár minut od domu máte zastávky autobusu, hlavní železniční uzel i rychlý nájezd na dálniční přivaděč a hlavní tahy.

Zaujala Vás tato nabídka? Pojďme se potkat osobně přímo na místě! Zavolejte mi nebo napište a já Vám sdělím veškeré detaily do poslední cihly.

Uvažujete navíc o prodeji nebo pronájmu své vlastní nemovitosti? Rád Vás zastoupím a postarám se o bezstarostný průběh. Jsem tu pro Vás kdekoli a kdykoli.

Těším se na Vás :) Hladiš – Reality