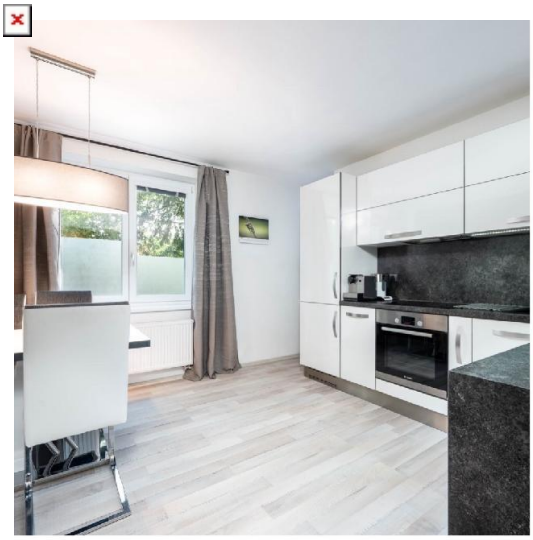
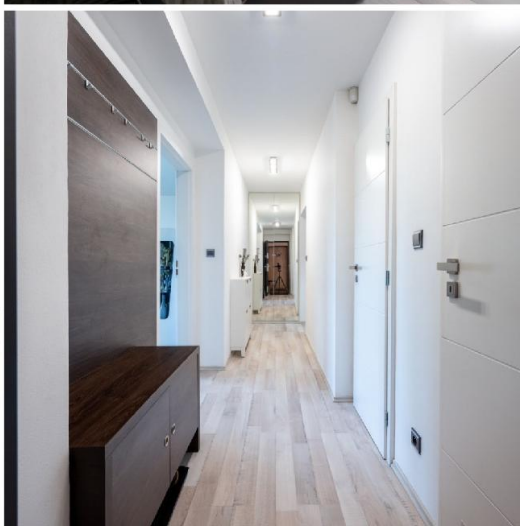
**Prodej – Byty** Číslo zakázky: **REALITYMIX-N00001**

# Po KOMPLETNÍ REKONSTRUKCI prodám byt 3+kk, v MALŠOVICÍCH

Gollova, Malšovice, Hradec Králové



**6 390 000 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje
**Jakub Jelínek**
j.jeven@seznam.cz
**+420732111338**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Dispozice bytu** | 3+kk | **Číslo podlaží v domě** | 1 |
| **Počet podlaží objektu** | 4 | **Užitná plocha** | 69 m² |
| **Celková podlahová plocha** | 69 m² | **Druh objektu** | cihlová |
| **Stav objektu** | po rekonstrukci | **Vlastnictví** | osobní |
| **Plocha lodžie** | 3 m² | **Plocha sklepu** | 5 m² |
| **Vybaveno** | částečně | **Typ bytu** | jednopodlažní |
| **Nízkoenergetický** | ano | **Umístění objektu** | klidná část obce |
| **Doprava** | vlak; silnice; MHD; autobus | **Elektřina** | Elektro - 230 V |
| **Telekomunikace** | Telefon; Internet | **Odpad** | Kanalizace |
| **Ostatní rozvody** | Kabelová televize | **Energetická náročnost budovy** | F - Velmi nehospodárná |
| **Energetický ukazatel podle vyhlášky** | č. 264/2020 Sb. | | |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji cihlový byt o dispozici 3+kk v nejžádanější lokalitě Malšovice v Hradci Králové, přímo na okraji Hradeckých lesů. Jednou z největších předností bytu je jeho umístění – ze všech oken se otevírá výhled do zeleně, který nabízí příjemnou atmosféru a dostatek soukromí.

Byt je po kompletní rekonstrukci, Celková plocha je 68,5 m². K bytu dále náleží také prostorný sklep o výměře 5,2 m², který poskytuje dostatek úložného prostoru a lodžie o velikosti 3m²

Byt se nachází ve zvýšeném přízemí domu, přičemž k jeho vstupu vede pouhých osm schodů.

Dispozice nabízí prakticky řešené a příjemně členěné bydlení. Z předsíně je přístup do obývacího pokoje, samostatné kuchyně, koupelny a odděleného WC. Obývací pokoj o výměře 19 m² navazuje na ložnici o velikosti necelých 13 m² a zároveň z něj vede vstup na lodžii s výhledem do zahrady. Samostatná kuchyně poskytuje dostatek prostoru i pro jídelní stůl. Vedle ní se nachází další místnost s vlastním oknem, kterou lze využít jako pracovnu, dětský pokoj nebo hernu.

Obývací pokoj a ložnice jsou orientovány na západ, kuchyně a pracovna na východ. Díky tomu je byt příjemně prosvětlený během celého dne. Všechna okna jsou osazena trojskly, v obývacím pokoji a ložnici jsou navíc instalovány venkovní rolety.

Technický stav bytu je velmi dobrý. Elektroinstalace je provedena v mědi, rozvody topení jsou z materiálu Alpex. Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel umístěný v koupelně. Nové vchodové dveře, prostě v bytě nezůstalo nic původní, kompletně nové štuky po celém bytě.

Také dům prochází postupnou modernizací. V roce 2018 byly vyměněny stoupačky včetně rozvodů plynu, v roce 2023 byla realizována nová střecha včetně zateplení a na příští rok je připravována rekonstrukce společných elektrických rozvodů.

Významnou přidanou hodnotou je spoluvlastnický podíl na oplocené zahradě kolem domu o rozloze více než 2 700 m², která nabízí příjemné zelené zázemí přímo u domu.

Přímo před domem je navíc možnost dokoupení garáže s elektrickými vraty, novou podlahou, nový rozvod elektriky, a topením za cenu.

Pokud hledáte bydlení v cihlovém domě, v klidné lokalitě obklopené zelení, s dostatkem prostoru a Hradeckými lesy doslova za rohem, tento byt rozhodně stojí za prohlídku.