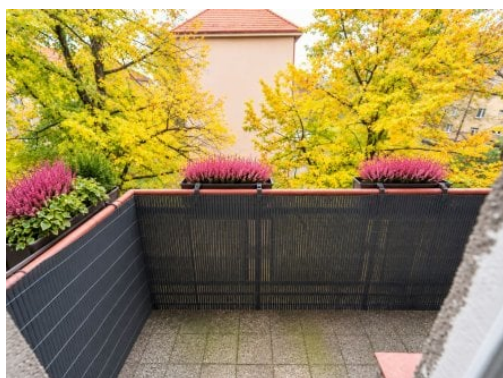
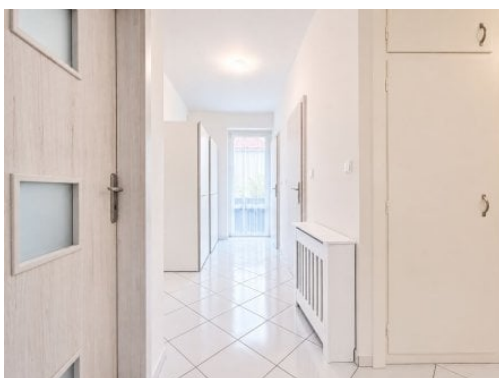


Prostorný byt 2+1 o celkové ploše 67,81 m² po kompletní rekonstrukci, s balkonem a vybavením v

Sladkovského, Kolín IV, Kolín

**5 460 000 Kč**

za nemovitost



Vyřizuje

Jana Rušidi

reality@janarusidi.cz

+420 604494023

Dispozice bytu	2+1	Číslo podlaží v domě	3
Počet podlaží objektu	4	Užitná plocha	64.1 m ²
Celková podlahová plocha	69.6 m ²	Druh objektu	cihlová
Stav objektu	po rekonstrukci	Vlastnictví	osobní
Vybaveno	ano	Umístění objektu	centrum obce
Doprava	vlak; MHD; autobus	Telekomunikace	Internet
Topení	Ústřední - dálkové	Energetická náročnost budovy	E - Nehospodárná
Energetický ukazatel podle vyhlášky	č. 78/2013 Sb.	Počet podlaží pod zemí	1

POPIS NEMOVITOSTI: Prostorný byt 2+1 o celkové ploše 69,6 m², pouhé 2min chůze od hlavního vlakového i autobusového nádraží v Kolíně. Pokud pravidelně dojíždíte za prací do Prahy, hledáte bydlení bez nutnosti dalších investic nebo zajímavou investiční příležitost, tato nabídka by vám rozhodně neměla uniknout.

Ve Sladkovského ulici nabízím k prodeji kompletně zrekonstruovaný a zařízený byt, který se nachází ve 2. patře (3. NP) zděného bytového domu. Veškeré vybavení zachycené na fotografiích je zahrnuto v kupní ceně, takže byt je připraven k okamžitému užívání.

Celková plocha jednotky včetně zděného sklepa a balkonu činí 69,6 m². Samotný byt nabízí 64,10 m², sklep má 3,71 m² a dalších 1,80 m² poskytuje balkon. Přestože je byt aktuálně řešen jako 2+1, svou rozlohou odpovídá i řadě bytů s dispozicí 3+kk nebo 3+1. Nabízí tak zajímavý potenciál pro případnou budoucí změnu dispozičního uspořádání. Možnosti úprav vám ráda představím osobně při prohlídce.

Byt prošel kompletní rekonstrukcí, kterou současní majitelé realizovali pro vlastní potřebu. Nešlo tedy o rychlou úpravu za

účelem prodeje, ale o vytvoření příjemného a funkčního domova. Rekonstrukce zahrnovala nová okna, nové elektrické rozvody, podlahy, kuchyňskou linku, koupelnu i samostatné WC. V domě již byly vyměněny také stoupací rozvody za plastové. Praktickým prvkem je samostatná spíž v kuchyni. Vytápění i ohřev teplé vody jsou zajištěny dálkově.

Významnou předností je docházková vzdálenost od hlavního vlakového i autobusového nádraží. Zejména pro každodenní dojíždění do Prahy představuje tato poloha velkou výhodu. Nedaleko se nachází také obchodní centrum Futurum a nákupní zóna Plynářská. Dostupné je rovněž centrum Kolína s restauracemi, kavárnami a dalšími službami.

Byt může být výbornou volbou pro vlastní bydlení, ale také zajímavou investiční příležitostí. Díky kompletní rekonstrukci a veškerému vybavení zahrnutému v kupní ceně jej lze bez dalších nákladů na zařizování nabídnout k pronájmu. Pokud budete nemovitost pořízovat jako investici, ráda vám pomohu se zajištěním vhodného nájemníka.

Byt je v osobním vlastnictví, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. Energetická náročnost budovy je klasifikována třídou E. Společenství vlastníků již plánuje zateplení a novou fasádu.

Zajímavostí domu je také kryt nacházející se v jeho suterénních prostorách.

Byt je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením vám rádi pomůžeme.

Těším se na Vás na prohlídce!