**Prodej – Byty** Číslo zakázky: **REALITYMIX-120449**

# Prodej byt 3+kk, 70m²

Smolov, Bělá nad Radbuzou

**2 990 000 Kč**
za nemovitost

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Dispozice bytu** | 3+kk | **Číslo podlaží v domě** | 1 |
| **Počet podlaží objektu** | 2 | **Užitná plocha** | 70 m² |
| **Celková podlahová plocha** | 70 m² | **Druh objektu** | cihlová |
| **Stav objektu** | po rekonstrukci | **Vlastnictví** | osobní |
| **Plocha sklepu** | 30 m² | **Umístění objektu** | klidná část obce |
| **Energetická náročnost budovy** | G - Mimořádně nehospodárná | **Energetický ukazatel podle vyhlášky** | č. 78/2013 Sb. |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji byt 3+kk o podlahové ploše 70 m² v osobním vlastnictví, umístěný v 1. nadzemním podlaží menšího bytového domu se čtyřmi bytovými jednotkami v obci Smolov, pouhé 3 km od Bělé nad Radbuzou.

Byt prošel v letech 2025–2026 rozsáhlou a kvalitní rekonstrukcí a je připraven k nastěhování bez nutnosti dalších zásadních investic. Součástí prodeje je vlastní zahrada o výměře 196 m², členěný sklep 27 m² a samostatná komora na patře o velikosti 3 m².

V rámci rekonstrukce byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody a odpadů, nové štuky a výmalba v celém bytě. Zatepleny byly podlahy i stropy, byla položena nová vinylová podlahová krytina a kompletně obnoveny rozvody vytápění.

Nová kuchyňská linka je vybavena indukční varnou deskou, dřezem a baterií. Připravena je přípojka pro myčku a možnost rozšíření linky o potravinovou skříň. Koupelna a samostatné WC mají nové obklady, dlažbu, rozvody i odpady. V koupelně je elektrické podlahové vytápění, topný žebřík a příprava pro pračku.

Vytápění zajišťuje elektrický kotel se zásobníkem na ohřev vody (2023), s přípravou na dálkové ovládání přes Wi-Fi. Další možnost vytápění a příjemnou atmosféru poskytují dvoje nová krbová kamna. Oba komíny byly vyvložkovány v září 2023, revize komínů a připojení kamen proběhla v březnu 2025. Revize elektroinstalace byla provedena v květnu 2026.

V bytě je příprava pro Wi-Fi, datové rozvody, TV a zabezpečovací zařízení. Televizní anténu je nutné připojit.

Voda je přiváděna ze společné studny pro dva sousedící bytové domy, celkem osm bytových jednotek. Odpadní vody jsou odváděny do jímky.

Velkou předností je vlastní zahrada 196 m², nacházející se jen několik kroků od domu, vhodná k odpočinku, posezení i zahradničení. Navíc lze pokračovat v pronájmu dalších 63 m² pozemku za 315 Kč měsíčně. Celková užívaná plocha zahrady tak může činit 259 m².

K bytu náleží prostorný členěný sklep 27 m², vhodný také jako dílna, a praktická komora 3 m² na patře. Převážná část nábytku a svítidel zůstává součástí prodeje.

Současné měsíční platby činí 1 090 Kč za elektřinu, 1 043 Kč zálohy SBD a 315 Kč za pronájem části zahrady, celkem 2 448 Kč. Poplatek za komunální odpad činí cca 900 Kč ročně na osobu. Jelikož byt nebyl v posledním období obýván, skutečné náklady při běžném užívání budou záviset na spotřebě a počtu členů domácnosti.

Nemovitost nabízí kombinaci zrekonstruovaného bytu, vlastní zahrady, velkorysých úložných prostor a dvou krbových kamen. Ideální pro zájemce o klidnější bydlení v menším bytovém domě.

Byt je ihned připraven pro nové majitele. Neváhejte nás kontaktovat! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N120449.

**Prodej – Byty** Číslo zakázky: **REALITYMIX-120449**



Vyřizuje
**Veronika Hálová**
info@nextreality.cz
**+420 725 173 088**