

## K prodeji, Byt 2+1, 79 m2

Číslo inzerátu (ID): 4428485 Datum vydání: 08.09.2026

Cena za nemovitost:

**3 890 000 Kč**

Lokalita:

## Náchod

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 79 m<sup>2</sup>. Jeho hlavními přednostmi jsou nadstandardně prostorné místnosti, klidná orientace části bytu do zahrady a výborná dostupnost služeb.

Byt se nachází v 1. n.p. velmi dobře udržovaného bytového domu na Komenského ulici v Náchodě.

Dispozici tvoří: kuchyně 15 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 24,6 m<sup>2</sup>, ložnice 19,2 m<sup>2</sup>, předsíň 5,5 m<sup>2</sup>, koupelna 3,8 m<sup>2</sup>, samostatné WC 1,2 m<sup>2</sup>, spíž 1,8 m<sup>2</sup>, lodžie 4 m<sup>2</sup>, komora 1,6 m<sup>2</sup>, sklep 2,9 m<sup>2</sup>, 2. sklep 4 m<sup>2</sup>. Kuchyně směřuje na SV okny do Komenského ulice, zatímco obývací pokoj a ložnice s lodžii jsou orientovány na JZ do klidné zahradní části domu.

To je také jeden z nejsilnějších prvků celého bytu. Přestože se nemovitost nachází ve strategicky velmi dobré a dostupné městské lokalitě, obytná část směrem do zahrady nabízí klid a odstup od provozu ulice.

Bytový dům je průběžně a velmi dobře udržován. Střecha prošla renovací, dům je zateplen s novou fasádou. Energetická náročnost budovy je nyní ve třídě PENB D.

V budově je původní, funkční a pravidelně revidovaný výtah, přičemž do budoucna je plánována jeho výměna za nový - předpoklad 27/28.

Velkou výhodou je také bezbariérový přístup pomocí plošiny. Součástí domu je rovněž kryt civilní ochrany, vybavený příívodem vody a sociálním zázemím včetně WC.

Vytápění bytu zajišťují plynová topidla WAW, ohřev teplé vody vlastní bojler. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci.

Komenského ulice nabízí velmi praktickou polohu pro každodenní fungování jak pro rodiny s dětmi, tak pro staršího člověka.

V blízkém okolí jsou mateřská a základní škola, potraviny a další obchody každodenní potřeby, pekárna, řeznictví, restaurace, lékárna, lékaři a další služby.

Dobře dostupné je také autobusové i vlakové spojení.

Parkování je možné přímo před domem a jeho bezprostředním okolím.

Pokud hledáte byt, kde se nemusíte smířit s malými pokoji, oceníte dostatek úložných prostor a chcete mít většinu každodenních služeb na dosah a přitom klidnou obytnou část orientovanou do zeleně s možností posezení na zahradě, tato nabídka rozhodně stojí za pozornost.

Některé fotografie byly digitálně upraveny s využitím AI za účelem vizuálního zpráhlednění prezentace. Úpravy nemění základní dispozici ani podstatné vlastnosti nemovitosti.

Pro více informací či prohlídku bytu mě neváhejte kontaktovat.



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**Jana Štěpánová**

Tel:

**+420 605458951**

Email:

**jana.stepanova@qara.cz**

**QARA s.r.o**

Tel:

**606 113 100**

Adresa:

**Šafaříkova 201/17, 120 00**

**Praha 2**

Web:

**www.qara.cz/**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Inzerát vydán:    | 08.09.2026  |
| ID zakázky v RK:  | 0           |
| Budova je z:      | Cihla       |
| Stav:             | Velmi dobrý |
| Vlastnictví:      | Osobní      |
| Umístění:         | 1. podlaží  |
| Obytná plocha:    | 79 m2       |
| Lodžie:           | ANO         |
| Užitná plocha:    | 79 m2       |
| Podlahová plocha: | 79 m2       |