

Byt 3+kk | Náchod

• Nerudova 1491, Náchod • 83,75 m² • 3. p. • Po rekonstrukci



4 790 000 Kč

57 188 Kč/m²

Dispozice	3+kk
Plocha	83,75 m²
Lokalita	Nerudova 1491, Náchod
Patro	3. p. ze 3
Stav	Po rekonstrukci
Energetický štítek	Třída G
Příslušenství	Sklep 4 m²
Právní a prodejní servis	V ceně



Michaela Horáková

Realitní partner

✉ horalkova@realimo.cz

☎ +420 774 702 523

Detail nemovitosti

Byt je součástí cihlového domu se třemi patry a klidným vnitroblokem, který slouží obyvatelům domu k neformálnímu trávení času. Dispozice 3+kk nabízí prakticky řešený obytný prostor s dostatkem světla a oddělenou klidovou částí. Byt se nachází v posledním patře, což zajišťuje soukromí a minimální hluk od sousedů. Ideální volba pro rodinu se staršími dětmi nebo pár, kteří hledají klidné bydlení s dobrou dostupností centra.

Byt má tři obytné místnosti, kuchyňský kout a sklep. Celková plocha činí 83,75 m².

Podrobné informace

Dispozice	3+kk – obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, další pokoj
Ověřená podlahová plocha	83,75 m ² vč. 11,6 m ² společných prostor domu, které jsou přístupné pouze z bytové jednotky.
Rozloha jednotlivých místností	<ul style="list-style-type: none">• Kuchyň - 11,72 m²• Obývací pokoj - 18,6 m²• Ložnice - 18,25 m²• Koupelna - 7,52 m²• Předstíh - 6,66 m²• Dětský pokoj / kancelář - 9,4 m²• Místnost na potraviny - 3,64 m²• Šatna / pokoj 2 - 7,93 m²
Patro	3. p. ze 3
Stav	Po rekonstrukci
Datum rekonstrukce / modernizace	12/2025
Orientace nemovitosti	Jižozápad (obývací pokoj, ložnice, pokoj) / severovýchod (koupelna, pokoj)
Výhled z nemovitosti	Obytné místnosti – pohled do ulice (komerční objekt). Koupelna + menší pokoj – výhled do vnitrobloku.
Sklep	Ano, o velikosti 4 m ²
Balkón / Lodžie / Terasa	Ne
Vlastní zahrada	Vnitroblok k užívání
Možnosti parkování	Parkování před domem na veřejné komunikaci
Vybavení	Kuchyňská linka včetně spotřebičů, koupelna se sanitou
Internet	Optická přípojka – příprava před bytem
Typ vytápění a ohřevu vod	Ústřední dálkové
Rozvody bytu	Kompletně nové (elektro, voda, odpady)
Stáří oken, podlah a technologií	Okna 2016, ostatní nové
Možnost hypotečního financování	Ano
Předání nemovitosti	Ihned

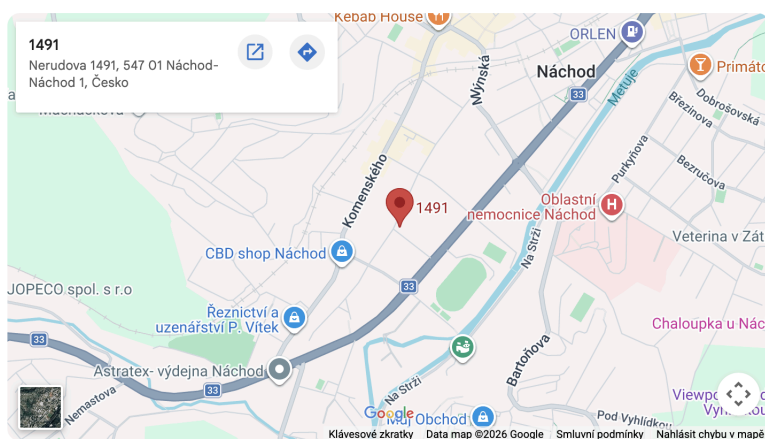
O celé nemovitosti

V této sekci najdete souhrn informací o celé nemovitosti – jejím technickém stavu, vybavení, okolí i dostupnosti pro lepší představu.

Podrobné informace

Technický stav	Udržovaný původní stav
Konstrukce domu	Cihla
Střecha	Nová (2023)
Zateplení	Ne
Kanalizace	Obecní kanalizace
Okna	Nová okna ve společných prostorech (2020)
Energetický štítek (PENB)	Třída G
Celkový počet pater	3
Výtah	Ne
Celkem bytových jednotek	15
Celkem nebytových jednotek	0
Společné prostory	Vnitroblok se zahradou, sklepní prostory
Stav společných prostor	Běžný udržovaný stav
Sousedé	Klidné prostředí, minimální hluk v domě
Vyloučená lokalita	Ne
Průmysl v okolí	Ano, firma Rubena
Záplavová oblast	Ne
Nemovitost u hlavní silnice	Ne
Dostupnost do centra (pěšky / autem)	Pěšky 10–15 minut, autem cca 4 minuty
Zařízení v blízkosti	Nemocnice, školy, sportoviště, obchody, gastro

Lokalita



Život v Náchodě – centrum do 15 minut

Byt se nachází v dostupné části Náchoda s rychlým napojením na centrum města. V okolí najdete školy, nemocnici, obchody i široké sportovní vyžití. Lokalita nabízí kombinaci klidného bydlení a dobré občanské vybavenosti.

Body zájmu

- Masarykovo náměstí – 10–15 min pěšky Obývací pokoj – 18,6 m²
- Nemocnice Náchod – 5 min
- Kávárna Škvorecký Café – 350 m
- Lékárna – 170 m
- Supermarkety Albert, Penny – do 300 m
- Sportoviště, bazén, sauna – pěší dostupnost
- Mateřské, základní i střední školy v blízkém okolí

Ekonomická a právní data

V této sekci najdete souhrn právních a ekonomických údajů – od vlastnictví a právního stavu až po konkrétní náklady a odhadovaný výnos z pronájmu.

Podrobné informace

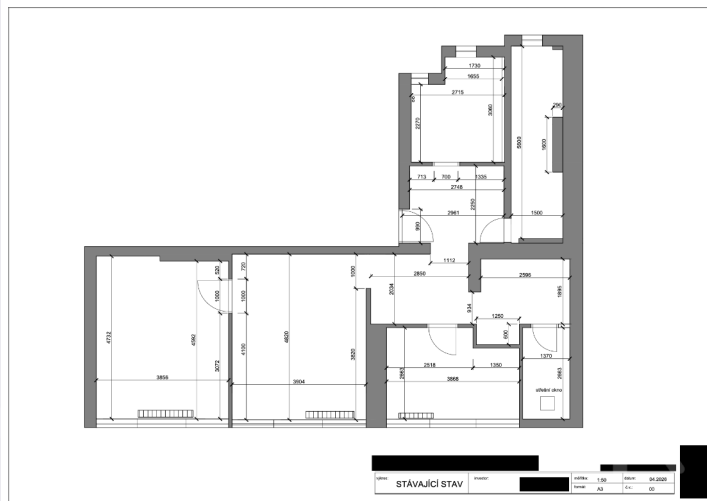
Číselné označení jednotky	1491/15
Typ vlastnictví	Osobní
Exekuce / Insolvence	Ne
Zástavní právo	Bez zástav
Věcná břemena	Bez břemen
Potenciální růst ceny nemovitosti / rok	6 % p.a.
Výnos z pronájmu / rok	4,5% p.a.
Měsíční nájem	18 000 Kč
Energie + služby / měsíc	Vytápění 2 000 Kč, elektřina 3 000 Kč, vodné stočné 1 000 Kč
Pojištění nemovitosti / rok	1 788 Kč – 2 856 Kč
Fond oprav a další poplatky SVJ / měsíc	2000 Kč
Hospodaření SVJ a plány do budoucna	Plánovaná rekonstrukce fasády
Datum založení SVJ	Leden 2003
Příjezdová komunikace	Veřejná, ve správě města

Půdorysy nemovitosti

V této sekci najdete půdorysy nemovitosti a přehled rozloh jednotlivých místností či příslušenství, které vám pomohou lépe si představit dispozici a uspořádání prostoru.

Rozloha jednotlivých místností

Kuchyň	11,72 m ²
Obývací pokoj	18,6 m ²
Ložnice	18,25 m ²
Koupelna	7,52 m ²
Předsíň	6,66 m ²
Dětský pokoj / kancelář	9,4 m ²
Místnost na potraviny	3,64 m ²
Šatna/ pokoj 2	7,93 m ²



Vizualizace

Vizualizace ukazují možné uspořádání interiéru a pomáhají představit si, jak lze nemovitost prakticky a útulně zařídit. V případě zájmu s vámi zajistíme celý proces – od návrhu až po dodání vybraného řešení.



List vlastnictví

V této sekci najdete základní údaje z listu vlastnictví pro přehledné ověření právního stavu nemovitosti.

Číslo LV	6110
Číselné označení	1491/15
Obec	Náchod
Adresa nemovitosti	Nerudova 1491, Náchod
Katastrální území	Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 08:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573868 Náchod
Kat.území: 701262 Náchod List vlastnictví: 6110
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Jednotky	Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Č.jednotky
Způsob využití	Způsob ochrany
Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
1491/15 byt	byt.z. 734/9636

Vymezeno v:

Budova Náchod, č.p. 1491, byt.dům, LV 5505
na parcele St. 1584, LV 5505
Parcela St. 1584 zastavěná plocha a nádvoří 621m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2025 09:28:06.
Zápis proveden dne 30.05.2025.
V-2612/2025-605
Pro: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 08:00:00

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573868 Náchod
Kat.území: 701262 Náchod List vlastnictví: 6110
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 09.04.2026 12:20:07
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítka: Řízení PŮ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2