

Prodej - Nájemní domy

Číslo zakázky: **REALITYMIX-RM260014**

Prodej domu 250 m², pozemek 1 005 m², Dolní Zálezly

Mírové náměstí, Dolní Zálezly, Dolní Zálezly



6 490 000 Kč

za nemovitost

Cena je uvedena včetně provize a právního servisu., včetně provize, včetně právního servisu



Vyřizuje

Boris Nikolov

boris.nikolov@aktivrealita.cz

+420 608 145 249

Plocha parcely	1005 m ²	Doprava	vlak; silnice; autobus
Komunikace	dlážděná	Elektřina	Elektro - 230 V
Voda	Voda - dálkový vodovod	Telekomunikace	Internet
Plyn	Plynovod	Topení	Ústřední - plynové
Odpad	Kanalizace	Energetická náročnost budovy	G - Mimořádně nehospodárná
Počet podlaží pod zemí	1		

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte nemovitost, která již generuje pravidelný příjem z pronájmu a současně nabízí prostor pro další zhodnocení?

V Dolních Zálezlech, pouhých 7 km od Ústí nad Labem, nabízíme k prodeji víceúčelový dům se třemi byty, nebytovým prostorem a pozemkem o celkové výměře 1 005 m².

Všechny tři byty jsou aktuálně pronajaté dlouhodobým nájemníkům a přinášejí příjem přibližně 25 000 Kč měsíčně, tedy 300 000 Kč ročně. Nový majitel tak získává nemovitost s již fungujícím pronájmem bez nutnosti nejprve hledat nájemce.

Nemovitost je vhodná především pro investory, kteří hledají dlouhodobý příjem z nájmu, možnost postupného zhodnocování objektu a další potenciál pro rozšíření jeho komerčního využití.

Základní informace o nemovitosti:

Užitná plocha domu - cca 250 m²

Celková výměra pozemku - 1 005 m²

Tři byty o dispozici 2+1

Prodej - Nájemní domyČíslo zakázky: **REALITYMIX-RM260014**

Současný příjem z nájmu - cca 3 x 25 000 Kč měsíčně
Všechny byty dlouhodobě pronajaté
Další volný nebytový prostor v přízemí - cca 35 m²
Samostatná měření energií pro jednotlivé byty
Pozemek se zahradou

Dispozice a současné využití:

1. byt - mezonet 2+1, cca 70 m²

Prostorná jednotka ve velmi dobrém stavu s obývacím pokojem, kuchyní, koupelnou s WC a ložnicí v horním podlaží. Byt disponuje původními dřevěnými okny.

2. byt - mezonet 2+1, cca 72 m²

Udržovaný byt s plastovými okny, obývacím pokojem, kuchyní, koupelnou, samostatným WC a prostornou ložnicí v horním podlaží, přístupnou točitým schodištěm.

3. byt - 2+1, cca 64 m²

Byt s obývacím pokojem, ložnicí s vestavěnou šatnou, kuchyní, koupelnou, samostatným WC, komorou a předsíní. Byt má plastová okna.

Všechny bytové jednotky prošly přibližně před čtyřmi lety částečnou rekonstrukcí a jsou v současnosti využívány k dlouhodobému bydlení.

Další komerční potenciál

Součástí domu je také nebytový prostor o výměře přibližně 35 m² se samostatným vstupem v přízemí domu, který je aktuálně nevyužívaný.

Po potřebných úpravách může sloužit například jako kancelář, provozovna služeb, menší obchodní prostor nebo zázemí. Jeho pronájmem lze potenciálně zvýšit celkový příjem z nemovitosti.

Dům současně nabízí možnost dalšího rozvoje a postupného zhodnocování.

Technický stav:

Vytápění domu zajišťuje centrální plynový kotel. Každý byt má vlastní elektrický bojler pro ohřev teplé vody a samostatné měření plynu, elektřiny a vody.

Interiéry bytů jsou udržované a po částečných úpravách. V rámci dalšího zhodnocení nemovitosti je ale vhodné počítat s investicemi zejména do původní nezateplené fasády, pláště domu a částečně také střechy.

Lokalita a dostupnost:

Dolní Zálezly leží v údolí Labe, přibližně 7 km jižně od Ústí nad Labem, v atraktivní oblasti Českého středohoří.

Velkou předností je železniční spojení směrem na Ústí nad Labem, Děčín i Prahu. V obci je také základní občanská vybavenost a autobusové spojení.

Lokalita nabízí rovněž možnosti turistiky a cykloturistiky, blízkost Labe a přírodních zajímavostí Českého středohoří.

Proč o této nemovitosti uvažovat?

Nemovitost spojuje několik důležitých investičních výhod: existující příjem z pronájmu, tři samostatné byty, další nevyužívaný prostor a pozemek se zahradou.

Kupující nezískává pouze starší dům, ale fungující nájemní nemovitost s možností dalšího rozvoje.

Pro lepší představu o dispozici a potenciálu domu jsou součástí prezentace fotografie, video, 3D půdorysy i vizualizace AI možné budoucí podoby objektu po rekonstrukci.

Pro podrobnější informace o nemovitosti, současných nájmech nebo sjednání osobní prohlídky mě neváhejte kontaktovat.