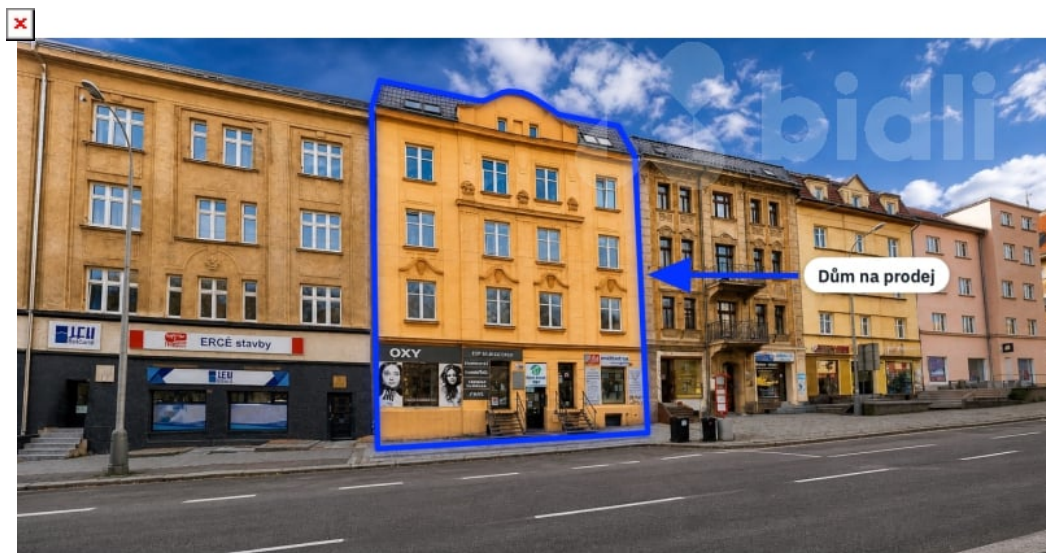


Prodej - Nájemní domy

Číslo zakázky: REALITYMIX-237793

Prodej dům 3/4 spoluvlastnický podíl, Masarykova, Ústí nad Labem

Masarykova, Ústí nad Labem-město, Klíše, Ústí nad Labem



18 000 000 Kč

za nemovitost



Vyřizuje

Jan Bartoš

info@bidli.cz

774 110 007

Plocha parcely	277 m ²	Umístění objektu	klidná část obce
Doprava	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	Komunikace	asfaltová
Elektřina	Elektro - 230 V	Voda	Zdroj pro celý objekt; Voda - dálkový vodovod
Topení	Lokální - elektrické	Odpad	Kanalizace
Energetická náročnost budovy	D - Méně úsporná	Počet podlaží pod zemí	1

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízím k prodeji 3/4 spoluvlastnického podílu na činžovním domě v ulici Masarykova, v městské části Ústí nad Labem - Klíše. Jedná se o zajímavou investiční příležitost s pravidelným příjmem z nájemného, aktuální roční výnosností 6,57 % a potenciálem dalšího zhodnocení.

Činžovní dům se nachází v zavedené lokalitě s dobrou dostupností centra města, občanské vybavenosti a městské hromadné dopravy. Nemovitost kombinuje rezidenční a komerční využití, což představuje výhodu z hlediska rozložení nájemních příjmů.

V rámci nabízeného spoluvlastnického podílu je dle stávajícího užívacího uspořádání využíváno 7 bytů a 2 komerční prostory v přízemí domu.

Bytovou část tvoří čtyři byty o dispozici 2+1 s přibližnou výměrou 65 m² a tři byty o dispozici 3+1 s přibližnou výměrou 79 m². Celková orientační plocha těchto bytů činí 497 m².

V přízemí se nacházejí dvě pronajímané prodejny. Součástí nemovitosti jsou také společné prostory, sklepní zázemí a dvůr za domem s možností parkování přibližně 3 až 4 automobilů.

Nemovitost aktuálně generuje měsíční příjem z nájemného 98 500 Kč, což představuje roční příjem 1 182 000 Kč. Při nabídkové ceně 18 000 000 Kč dosahuje hrubá roční výnosnost 6,57 %.

Další investiční potenciál spočívá v možnosti postupné optimalizace nájemného. Dle předběžných propočtů lze uvažovat o

Prodej - Nájemní domyČíslo zakázky: **REALITYMIX-237793**

potenciální hrubé výnosnosti až 7,93 %, tedy ročním nájemným přibližně 1 427 400 Kč. Uvedené výnosnosti jsou před odečtením provozních nákladů a potenciální výnos není garantován.

Předmětem prodeje je ideální 3/4 spoluvlastnický podíl na celé nemovitosti. Zbývající 1/4 vlastní Český rybářský svaz, který využívá vymezené prostory ve druhém nadzemním podlaží. Užívání a správa domu jsou upraveny písemnou dohodou spoluvlastníků. Dokumentace je k dispozici vážným zájemcům.

Informace k fotografiím

Všechny byty jsou aktuálně obývány nájemníky a vybaveny jejich vlastním nábytkem a osobními věcmi. Z důvodu ochrany soukromí nájemníků a přehlednější prezentace byly některé fotografie digitálně upraveny a vizuálně uklizeny pomocí umělé inteligence (AI). Fotografie proto nemusí ve všech detailech odpovídat aktuálnímu vybavení bytů.

Komerční prostory jsou rovněž vybaveny současnými nájemci. Toto vybavení nemusí být součástí prodeje.

Nemovitost představuje příležitost pro investory hledající zavedený činžovní dům s pravidelným příjmem a potenciálem dalšího zhodnocení.

Pro více informací, nebo sjednání osobní prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

Jan Bartoš - Váš ústecký realitní makléř.