Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-1009**

BYTOVÝ DŮM V CENTRU JESENÍKU, UL. LIPOVSKÁ 8 BYTŮ A 2 OBCHODY S MOŽNOSTÍ ROZDĚLENÍ NA JEDNOTKY

Lipovská, Jeseník



10 850 000 Kč
za nemovitost

vč. provize, právního servisu a advokátní úschovy kupní ceny



Vyřizuje
Eleni Zrnečková Vaníčková
elenireality@seznam.cz
+420 725686816

Poloha objektu	v bloku	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Počet podlaží objektu**	3
Typ domu	patrový	**Zastavěná plocha**	297 m²
Plocha parcely	297 m²	**Užitná plocha**	704.6 m²
Umístění objektu	centrum obce	**Doprava**	vlak; silnice; MHD; autobus
Elektřina	Elektro - 230 V	**Voda**	Zdroj pro celý objekt
Telekomunikace	Telefon; Internet	**Plyn**	Individuální; Plynovod
Topení	Ústřední - plynové	**Odpad**	Kanalizace
Energetická náročnost budovy	G - Mimořádně nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji zděný třípodlažní bytový dům č. p. 171 v samotném centru Jeseníku, na ulici Lipovská. Dům prošel kompletní přestavbou a v roce 2024 byl na celou stavbu vydán kolaudační souhlas.
Výjimečná poloha
Dům se nalézá 150m od náměstí, v dochozí vzdálenosti obchodů, služeb, úřadů, škol, nemocnice i vlakového a autobusového nádraží. Obchodní prostory v přízemí těží z každodenního pohybu lidí přímo před domem, byty z kompletní občanské vybavenosti. Lokalita tak funguje stejně dobře pro bydlení jako pro podnikání.
Skladba domu
Dům obsahuje celkem 10 samostatných prostor: 8 bytů o dispozicích 1+kk až 2+kk ve 2. a 3. NP a 2 obchodní prostory v 1. NP. Plocha podlaží: 1. NP 223,17 m², 2. NP 238,63 m², 3. NP 242,80 m². Dům je součástí pozemku parc. č. 119/1 o výměře 297 m² (zastavěná plocha a nádvoří).
Technický stav
Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění domu zajišťují tři plynové kotle. Teplou vodu v bytech zajišťují elektrické bojlery. Oddělené zdroje tepla a vlastní ohřev vody v každém bytě zjednodušují rozúčtování energií a jsou výhodou i pro budoucí rozdělení domu. Přízemí a sklep domu byly zasaženy (jako celé centrum města) povodní 09/2024 a následně sanovány. Obsazenost nájemníky se nezměnila.
Dvě cesty, jak dům využít
1. Držet a pronajímat. Dům je z 90 % obsazen; nájemní smlouvy k bytům jsou uzavřeny na dobu určitou (jeden rok), obchody na

dobu neurčitou s dvouměsíční výpovědní dobou. Stávající nájemné je nastaveno konzervativně, pod úrovní místního trhu - nový vlastník má prostor je narovnat a obsadit zbývající prostor.
2. Rozdělit a prodat po jednotkách. Dům lze prohlášením vlastníka rozdělit na 8 bytových a 2 nebytové jednotky a s výrazným ziskem je jednotlivě prodat. Menší byty v centru města patří na Jesenicku k dobře prodejným nemovitostem.
Proč si nabídku nenechat ujít
a) poloha v centru Jeseníku,
b) dobrý stavebně-technický stav a kolaudační souhlas z roku 2024,
c) 10 prostor - 8 bytů a 2 obchody - s možností rozdělení na jednotky a postupného rozprodeje,
d) 90% obsazenost a nájemné s rezervou pro růst.
Podrobné informace o nájemních vztazích poskytneme vážným zájemcům při osobním jednání.
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je v současné době v přípravě, proto zatím dle zákona musíme uvádět energetickou třídu G. Zaujala vás tato nabídka? Zavolejte a domluvte si osobní prohlídku. Ráda vám dům představím a probereme možnosti jeho využití.