Prodej - domu/vily, 160 m²

Pod Markétou, Praha 10, Praha 22, Hájek u Uhříněvsi, Praha

13 999 000 Kč
za nemovitost

V Kupní ceně jsou zahrnuté náklady na právní služby. V Kupní ceně není zahrnutý správní poplatek za vklad Kupní smlouvy na katastr nemovitosti.

Poloha objektu	samostatný	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	před rekonstrukcí	**Počet podlaží objektu**	2
Typ domu	patrový	**Plocha parcely**	361 m²
Užitná plocha	160 m²	**Umístění objektu**	klidná část obce
Doprava	dálnice; MHD	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Voda - dálkový vodovod	**Plyn**	Plynovod
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	G - Mimořádně nehospodárná
Energetický ukazatel podle vyhlášky	č. 264/2020 Sb.		

POPIS NEMOVITOSTI: Dům, ve kterém mohou začít dva nové příběhy. Praha–Hájek, zahrada, samostatná garáž a příležitost vytvořit dva byty s vlastními vstupy.
V ulici Pod přehradou nabízíme rodinný dům k rekonstrukci na pozemcích o celkové výměře 361 m². Nabídka osloví investora, který hledá menší developerský záměr s možností následného prodeje bytů, i rodinu plánující bydlení pro dvě generace.
Dva domovy pod jednou střechou
Připravený dispoziční koncept počítá s přízemním bytem 4+kk a podkrovním bytem 5+kk. Pro návrh pracujeme s přibližně 90 m² na každý byt, celkem 180 m² dle podkladů prodávajícího. Jde o pracovní plochy budoucího uspořádání, nikoli zaměřenou současnou užitnou plochu.
V přízemí může vzniknout obytný prostor s kuchyní a částečnou příčkou, dětský pokoj a další pokoje pro odpočinek či práci. Podkroví nabízí koncept rodinného bytu s obytnou kuchyní a čtyřmi pokoji. Návrhy využívají také průchozí místnosti. Horní byt má mít vlastní přístup po schodišti v kompaktní nástavbě verandy v místě dnešního balkonu.
Zahrada jako místo setkávání
Ranní káva venku, společná večeře a kousek zeleně přímo u domu. Zahradu lze v konceptu ponechat společnou nebo vyhradit její části jednotlivým bytům. Podle dostupného prostoru ji může doplnit terasa či menší pergola. Celkových 361 m² pozemků zahrnuje také plochy pod stavbami. Samostatná garáž přidává praktické zázemí pro auto, kola nebo koníčky.
Investiční potenciál
Záměrem je rekonstrukce, právní rozdělení a následný samostatný prodej dvou bytů. Pro ilustraci: při modelových 180 m² a prodejní ceně 120 000 Kč/m² činí součet tržeb 21,6 mil. Kč před odečtením pořizovací ceny, rekonstrukce, dalších nákladů a daní. Jde o výpočtový scénář, nikoli příslib dosažitelné prodejní ceny či zisku. Podrobná prezentace obsahuje návrhy dispozic, vizualizace a ekonomické varianty.
Předmětem prodeje je současný dům s garáží a pozemky. Rekonstrukce ani vybudování dvou bytů nejsou zahrnuty v ceně. Rozdělení na jednotky, nástavba verandy a nové okenní otvory jsou koncepčním záměrem bez doloženého povolení; jejich proveditelnost a konečné výměry musí ověřit projekt a příslušné projednání.
Nabídková cena: 13 999 000 Kč.
Přijďte si projít dům a představit jeho další kapitolu. Na vyžádání vám zašleme kompletní prezentaci a domluvíme osobní prohlídku.

Vyřizuje
Daniel Šorban
danielssorban@seznam.cz
+420776879236