**Prodej – Komerční objekty** Číslo zakázky: **REALITYMIX-93352**

# Prodej, komerční/činžovní dům, 280 m2, 56401 Žamberk, Ústí nad Orlicí [ID 93352]

**2 899 000 Kč**
za nemovitost

Brorsenova, Žamberk

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Celková podlahová plocha** | 280 m² | **Počet podlaží objektu** | 2 |
| **Druh objektu** | smíšená | **Stav objektu** | před rekonstrukcí |
| **Účel budovy** | Jiný | **Energetická náročnost budovy** | G - Mimořádně nehospodárná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Dvě nemovitosti v ceně jedné ?
Příležitost i pro develepory !
Prostorný dům se zahradou a chatkou v Žamberku.

Hledáte klidné bydlení s velkým potenciálem a bonusem v podobě vlastní chatky na zahradě?

Nabízíme k prodeji větší přízemní rodinný dům na klidném místě nedaleko centra Žamberka.

Hlavní přednosti nemovitosti
• 2 nemovitosti v ceně 1: K starému domu patří menší, stará funkční podezděná chatka s kamny, elektřinou, udírnou a teráskou (11 m² + zastřešená teráska) – ideální jako sezónní pokoj pro hosty nebo „chatová rekreace“ přímo na vlastní zahradě ?

• Zisk pro developery: Při průměrné investici 13,5 mil. Kč je reálné dosáhnout hrubého zisku 7 mil. Kč prodejem čtyř bytů v průměrné celkové hodnotě 20,5 mil. Kč, a to bez nutnosti stavebního povolení! Ke každému bytu lze navíc zajistit vlastní parkovací stání.

Dispozice a plocha: Obytná část 3(4)+1 o výměře cca 88 (106) m². ( Dříve se dílna využívala I jako obytná místnost = plus 18m2.) Obytnou část lze v přízemí dále rozšířit o velké plochy. Kuchyň navazuje stěnou na jídelnu a jídelna navazuje na obývací pokoj s možnou realizací přímého výstupu na zahradu (vizualizace).

• Pozemek: Celková plocha pozemku je cca 1 095 m²

• Velký potenciál rozšíření: Možnost významně zvětšit obytnou plochu v přízemí nebo využít velkolepý půdní prostor (cca 170 m²) se zkosenou střechou v půdní vestavbě (např. vznik letního pokoje či ateliéru v místě , kde je čelní okno ve zdi viz vizualizace).

• Špičková lokalita: Žamberk obsadil 2. místo v indexu kvality života v Pardubickém kraji. Město nabízí kompletní občanskou vybavenost (poliklinika, základní školy včetně umělecké, gymnasium,...), pracovní příležitosti a kulturní a sportovní vyžití včetně blízkosti rekreačního areálu přehrady Pastviny.

Technické parametry a vybavení
• Topení: Ústřední plynový kotel + centrální kamna na tuhá paliva (možnost alternativního ohřevu vody v el. bojleru).
• Střecha: Pálené červené tašky s dvojitou vodní drážkou jsou v dobré kondici a mohou sloužit dalších 30 let; skladová a sklepní část má střechu z eternitu, která může rovněž složit řadu let (v případě problému lze danou tašku jednoduše vyměnit..)
Komíny jsou z bílých cihel s kvalitním oplechováním.
- Voda a odpady jsou napojeny na obecní řád

• Příslušenství: Prostorná garáž, velké prostory na skladování čehokoliv, větší nadzemní sklep fungující jako lednička a dílna pro kutily s nářadím s navazující chodbou pro výstup na zahradu k chatce.

• Zahrada: Oplocená zahrada a vlastní studna s elektrickým čerpadlem (ideální na zalévání či napouštění bazénu).

• Budoucí benefity: V lokalitě se plánuje realizace optické sítě pro datovou přípojku.

Možnosti úprav:
Z velkého obývacího pokoje (s komínem připraveným na krbová kamna) lze vytvořit přímý výstup skrze okno na zahradu a vybudovat zastřešenou terasu (vizualizace). Podobný přímý vstup do přírody lze zařídit i z dalšího pokoje. Funkční koupelnu je možné rozšířit.

V případě většího počtu zájemců si majitel vyhrazuje právo vybrat vhodného zájemce, zejména s ohledem na finanční stabilitu.

Pokud byste tedy z domu chtěli jezdit na chatu, můžete ušetřit náklady a zamířit na Vaši chatku na zahradě :-)

Dům sice nese stopy své historie (až do 87 let jej obývala paní, která zde vychovala tři děti), ale nyní čeká na Váš nový příběh...

Zaujal Vás velký potenciál domu ? Pomohu se vším, včetně financování.
Těším se na Vás.
Ivan Junek, 17 let v oboru realit, v synergii s Broker Consulting a.s.



Vyřizuje
**Zákaznická Linka**
realityspolu@bcas.cz