Prodej – Nájemní domy Číslo zakázky: **REALITYMIX-22198**

Prodej činžovního / vícegeneračního domu se 4 jednotkami (možnost 5.) na pozemku 1 034 m² Prah

29 970 000 Kč za nemovitost

Josefa Houdka, Praha 5, Praha-Lipence, Praha

Plocha parcely	1034 m²	**Umístění objektu**	klidná část obce
Doprava	dálnice; MHD; autobus	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Zdroj pro celý objekt	**Telekomunikace**	Internet
Plyn	Plynovod	**Topení**	Ústřední - elektrické
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	D - Méně úsporná
Počet podlaží pod zemí	1		

POPIS NEMOVITOSTI: Okamžitý výnos ze stávajících pronájmů, potenciál rozšíření na 5 jednotek a technický stav bez nutnosti vstupních investic na pozemku přes 1 000 m². Hledáte něco podobného? Právě jste našli.

V pražských Lipencích (ul. Josefa Houdka 6) nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný a přestavěný dům o celkové podlahové ploše 366,82 m². Dům je aktuálně rozdělen na čtyři samostatné byty, přičemž tři z nich jsou již obsazeny nájemníky s možností plynulého pokračování v nájemních vztazích a čtvrtou užívá spolumajitel. Nemovitost generuje příjem od prvního dne a zároveň umožňuje snadnou úpravou vyčlenit pátou samostatnou bytovou jednotku.

Přesný přehled bytových jednotek a jejich výměr:
- Byt A 1+kk v 1. NP (33,47 m²): Kompaktní přízemní jednotka, která představuje na pražském trhu dlouhodobě nejlikvidnější a nejsnáze pronajímatelnou dispozici.
- Byt B mezonet 3+1 v 1. NP a 2. NP (celkem 90,88 m²; z toho 25,29 m² v 1. NP a 65,59 m² ve 2. NP): Plnohodnotné dvoupodlažní bydlení poskytující dostatek prostoru i soukromí pro rodinný pronájem.
- Byt C 2+kk v 1. NP (56,23 m²): Přízemní jednotka s vlastní menší předzahrádkou, která nájemníkům přináší přímý kontakt se zelení a komfort vlastního venkovního posezení.
- Byt D podkrovní 2+kk ve 2. NP (celkem 125,03 m² včetně schodiště 2,28 m² v 1. NP; obytná plocha 122,75 m² zahrnuje terasu 22,25 m² a zimní zahradu 25,62 m², bez terasy 102,78 m²): Nadstandardně řešená podkrovní jednotka se zimní zahradou a terasou, cílící na bonitní nájemce hledající klid a nadprůměrný prostor.
Potenciální
- Byt E 1+kk v 1. NP (38,31 m²): Přímo u venkovního bazénu se nachází prostor (wellness / technická místnost) s bezprostředně sousedící koupelnou. Stačí
protáhnout odpady pro kuchyňskou linku přes jednu zeď a bez zásadních stavebních zásahů získáte pátou plnohodnotnou jednotku pro další navýšení měsíčního výnosu.

Celý dům si můžete projít z pohodlí domova formou 3D prohlídky, kterou najdete mezi fotkami.

Objekt vznikl zásadní přestavbou původní usedlosti (stodoly a původního rodinného domu) v letech 2010-2014 (kolaudace stodoly proběhla v červnu 2012, rekonstrukce rodinného domu byla dokončena v roce 2014). Pro investora to znamená předvídatelný provoz bez okamžitých výdajů do oprav:

Dům je po kompletní výměně střešních trámů i krytiny, střecha je zateplena foukanou pěnovou izolací. V roce 2024 byla navíc provedena nová hydroizolace rodinného domu.

Úsporný provoz:
- Vytápění celého domu zajišťuje tepelné čerpadlo napojené na podlahové topení.
- Veškeré rozvody elektřiny, vody a odpadů jsou nové.
- V části původního rodinného domu je instalovaná klimatizace
- Zateplený dům, a kvalitní izolační okna

Součástí areálu je venkovní bazén a dva samostatné sklípky (jeden pod domem, druhý ve stráni), které rozšiřují úložné i

rekreační možnosti pro obyvatele domu.

Pozemek 1 034 m² se dvěma vjezdy a chráněným výhledem:
Pozemek je přístupný ze dvou protilehlých ulic Josefa Houdka a Jílovišťské což výrazně usnadňuje parkování i oddělený provoz jednotlivých částí domu. Dům i zahrada směřují do protilehlé zelené stráně, která je v územním plánu vedena jako nezastavitelná plocha. Otevřený výhled do přírody a klid tak zůstávají dlouhodobě chráněnou hodnotou této nemovitosti.

Lipence jsou oblíbenou rezidenční lokalitou na hranici hlavního města, pár minut od domu se nachází nákupní areál s Albertem, zverimexem a dalšími obchody. Spojení hromadnou dopravou na Smíchovské nádraží pravidelnou linkou autobusu. V Lipencích najdete základní i mateřskou školu. Milovníky přírody potěší blízkost řeky Berounky a lesů, které se táhnou až do Brd.

Dům lze rozdělit prohlášením vlastníka budovy na 3 bytové a 2 nebytové jednotky - ateliery, následně rozprodat, vzhledem k nákupní ceně 87tis. Kč/m2 bytové plochy tak lze inkasovat okamžitý zisk bez nutnosti velkých rekonstrukcí.

Pro zaslání půdorysů, všech fotek podrobného přehledu nájemních smluv a domluvení osobní prohlídky mě neváhejte kontaktovat.



Vyřizuje
Ondřej Petr
ondrej.petr@qara.cz
+420 721685416