Prodej – Komerční prostory Číslo zakázky: **REALITYMIX-80567MV**

Novorenesanční Albrechtova vila (624 m² + půda) – Neuvedeno zavedené ordinace, rozvoj 3 bytů a garáží, pozeme

Dimitrovova, Předměstí, Svitavy

Plocha	312 m²	**Plocha parcely**	2624 m²
Druh objektu	cihlová	**Stav objektu**	dobrý
Druh prostor	Jiné	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Zdroj pro celý objekt; Voda - dálkový vodovod	**Plyn**	Plynovod
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	G - Mimořádně nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji výjimečný komerčně-investiční areál – historickou Albrechtovu vilu z roku 1900 v širším centru Svitav (ul. Dimitrovova, cca 450 m od náměstí a v těsné blízkosti dopravního uzlu). Objekt s celkovou stávající podlahovou plochou 624 m² plus volným půdním prostorem (cca 180 m²) na rovinatém oploceném pozemku o výměře 2 624 m² představuje ojedinělou kombinaci okamžitého výnosu ze zdravotnických prostor a vysokého rozvojového potenciálu.

Dispozice a investiční potenciál areálu:
1. NP (226 m² – okamžitý výnos): Zavedené soukromé ordinace se sdílenou čekárnou a sociálním zázemím zajišťující stabilní nájemní cash-flow od prvního dne.
2. NP (218 m² – rozvoj bydlení či kliniky): V současnosti zčásti využívané jako ordinace, s možností kompletní přeměny na 3 samostatné bytové jednotky (např. 2× 2+kk a 1× 3+kk) či ateliéry v souladu s územním plánem
Podkroví (180 m²): Volný půdní prostor s přiznaným zdravým krovem vhodný pro vybudování reprezentativního loftu/bytu.
1. PP (181 m²): Klenutý suterén ideální pro fyzioterapii, masáže, privátní fitness či archiv.
Garážový dvůr (pozemek 2 624 m²): Podél obvodové zdi sousedního komerčního areálu lze citlivě realizovat výstavbu například 6 zděných garáží a 6 krytých stání bez narušení parkové části zahrady (možnost okamžitého odprodeje či dalšího pronájmu).

Technický stav a provedené modernizace:
Vila má udržovaný a reprezentativní vnější plášť, který nevyžaduje okamžité exteriérové investice – v letech 2008–2009 byla realizována nová fasáda včetně obnovy novorenesančních štukových prvků, v roce 2010 proběhla rekonstrukce oplocení s novými sloupky, podezdívkou a vjezdovými vraty a v roce 2014 byla provedena oprava a ochranný nátěr střešní krytiny. Vnitřní prostory s velkorysými stropy (světlá výška až 4,1 m) a původními špaletovými okny prošly dílčími úpravami v letech 1996–1997 (ústřední plynové vytápění se dvěma kotli, renovace oken a dveří, úprava sociálních zařízení, podlah a obnova prostor laboratoře ve 2. NP včetně elektroinstalace) a následně v letech 2009–2010 (osazení klimatizačních jednotek, nový plynový bojler a úprava zázemí v suterénu). Vnitřní rozvody, okna a izolace suterénu již odpovídají svému stáří a vyžadují modernizaci. Novému majiteli tak budova nabízí čistý prostor upravit si technologie a dispozice přesně podle vlastního záměru – ať už postupně za plného provozu ordinací v přízemí, nebo v rámci celkové rekonstrukce.

Podrobné ekonomické podklady pro investory:
Pro vážné zájemce máme zpracovanou detailní Rozvojovou a výnosovou studii (Investiční memorandum) obsahující ekonomickou bilanci projektu, modelové výnosy jednotlivých podlaží a garážového dvora, etapizaci rekonstrukce, technickou pasportizaci, půdorysy i rozvojové vizualizace. Kompletní dokumentaci vám rádi zašleme na vyžádání a představíme při osobní prohlídce.



Vyřizuje
Matěj Vítek
bonusbrno@century21.cz
+420538728645