

## Prodej činžovní dům, 521 m<sup>2</sup> - Ústí nad Labem, Drážďanská ul.

Drážďanská, 40007, Ústí nad Labem-Neštěmice, Ústí nad Labem



**17 900 000 Kč**  
za nemovitost

Nabídková cena



Vyřizuje

**Jiří Krejčí**
**Tel.:** 603887221

**GSM:** +420 605 254 384

**E-mail:** [reality@sarto.cz](mailto:reality@sarto.cz)

<b>Plocha parcely:</b>	509 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	rušná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	F - Velmi nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Pokud hledáte příležitost k investování v Ústí nad Labem, tato nabídka by Vám neměla uniknout. Ve výhradním zastoupení vlastníka si Vám dovoluji nabídnout ke koupi bytový dům s 8 bytovými jednotkami, nacházející se cca 10 minut od centra Ústí nad Labem, ulice Drážďanská.

Jedná se o pětipodlažní bytový dům s 8 byt. jednotkami, vymezenými dle zákona o vlastnictví bytů, s možností budoucího rozšíření o další 4 byt. jednotky. Současná užitná plocha bytů je 520,7 m<sup>2</sup>, po rozšíření o další byty v 1.PP a 5.NP na celkově až 760 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje je za domem rovinatý pozemek o výměře 169 m<sup>2</sup>, sloužící jako zahrada. Před domem je pak upravená předzahrádka, včetně oplocení a vstupní branky. Dům byl postaven přibližně v letech 1925-1935. Konstrukce je cihlová s betonovými a dřevěnými stropy, dřevěný sedlový krov s prkenným pobitím a plechovou krytinou. Na domě jsou zachovány původní vnější a vnitřní ornamentální prvky římského stylu, včetně chodby a schodiště.

Dispozice:

 1.PP: úklidová a technická místnost, stavební příprava na 2 byty, o velikosti 2+1, 55 m<sup>2</sup>,

 1.NP: byt 2+1, po celkové rekonstrukci, 62,27 m<sup>2</sup>, byt 2+1, běžný stav, 62,15 m<sup>2</sup>,

2.NP: byt 3+1, po celkové opravě, 73,30 m<sup>2</sup>, byt 2+1, po celkové opravě, 62,15 m<sup>2</sup>,  
3.NP: byt 2+1, po celkové opravě, 55,70 m<sup>2</sup>, byt 3+1, běžný stav, 73,96 m<sup>2</sup>,  
4.NP: byt 2+1, po částečné opravě, 59,70 m<sup>2</sup>, byt 3+1, po celkové opravě, 74,15 m<sup>2</sup>,  
5.NP- půdní prostory, stavební příprava na 2 byty 3+1, 73,3 m<sup>2</sup>, 2+1, 55 m<sup>2</sup>,

Přípojky vody, kanalizace, elektřiny 220/380V, plynu, telefonu, pevného internetu a vzduchem přes STARNET.

Vytápění: lokální elektrické, elektrokotel, přímotopné panely, akumulární kamna, plyn. Gamaty,

V letech 2018-2025 byla provedena částečná oprava domu a většiny bytových jednotek, včetně výměny oken, všech rozvodů vody a kanalizace, datových sítí, elektroinstalace a elektrorozvaděčů dimenzovaných pro 13 odběrných míst s HDO. Veškeré přípojky a rozvody připraveny pro další budoucí bytové jednotky, opraveno oplocení, venkovní povrchy se zámkovou dlažbou, chodby, schodiště. Vybudovány samostatné prostory pro technickou a úklidovou místnost s WC. Nainstalován kamerový systém s 8 kamerami ve společných částech, televizní, internetové a zvonkové rozvody, vše zaústěné do technické místnosti, pod samostatným zvláštním uzavřením. Za domem je vytvořena okrasná zahrada s venkovním grilem, posezením a okrasnými dřevinami. Z celkové revitalizace zbývá dokončit opravu venkovní fasády, případně zateplení, střešní krytiny, dokončení hydroizolace vnějších obvodových zdí v zadní části stavby. Na tyto opravy Vám pomůžeme zajistit finanční prostředky v rámci příslušných dotačních programů.

Dům je v dlouhodobé správě naší realitní kanceláře, je plně obsazen solidními a řádně platícími nájemci, včetně zaměstnanců z významných stavebních firem. V případě vážného zájmu doložíme na provedené opravy rozpočty, smlouvy o dílo, faktury, včetně výnosu z nájmu a nákladových položek. Dům pojištěn na pojistnou částku 30 mil. K dispozici je nově vyhotovená dokumentace-pasport stavby, veškeré revize elektro k bytovým jednotkám, revize na domovní rozvody plynu, požární zprávy a kontroly hasicích přístrojů.