

## Třípodlažní dům se zahradou a výhledem v srdci Černošic, ideální pro pohodové bydlení

Slunečná, 25228, Černošice



**18 950 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Patrik Sikora**

**Tel.:** +420 233 091 011

**GSM:** +420 731 554 566

**E-mail:**

[patrik.sikora@engelvoelkers.com](mailto:patrik.sikora@engelvoelkers.com)

|                        |                       |                                 |                     |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|
| <b>Poloha objektu:</b> | samostatný            | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová             |
| <b>Stav objektu:</b>   | dobrý                 | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 3                   |
| <b>Typ domu:</b>       | patrový               | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 132 m <sup>2</sup>  |
| <b>Užitná plocha:</b>  | 256 m <sup>2</sup>    | <b>Plocha parcely:</b>          | 1173 m <sup>2</sup> |
| <b>Plocha zahrady:</b> | 1041 m <sup>2</sup>   | <b>Ostatní:</b>                 | Parkoviště          |
| <b>Topení:</b>         | Ústřední - elektrické | <b>Energetická náročnost:</b>   | D - Méně úsporná    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** V klidné části oblíbených Černošic nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s celkovou užitnou plochou 256 m<sup>2</sup> a zahradou o rozloze 1 041 m<sup>2</sup>.

Dům tvoří tři bytové jednotky se samostatnými vstupy - v 1. NP 3+1 (86,4 m<sup>2</sup>), ve 2. NP 3+kk (87 m<sup>2</sup>) a ve 3. NP 3+1 (82,7 m<sup>2</sup>), což je ideální pro vícegenerační bydlení nebo ubytování hostů.

V domě probíhá postupná rekonstrukce - první nadzemní podlaží je již částečně zmodernizované. Jedna část objektu zůstává v původním stavu a čeká na dokončení podle představ nového majitele. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo.

Černošice patří mezi vyhledávané lokality díky klidnému prostředí, výborné dostupnosti do Prahy, krásné přírodě a kompletní občanské vybavenosti. Tento dům představuje ideální příležitost pro ty, kdo hledají prostorné a pohodlné bydlení v atraktivní oblasti.

Shrnutí pronájmu a výnosů

Stav: Třída D (zateplena 2. a 3. NP, 1. NP nezateplena). Vytápění tepelným čerpadlem.

ENGEL & VÖLKERS Plzeňská 3351/19, 150 00 Praha 5, Tel.: 233 091 011, E-mail: [PragueAndel@engelvoelkers.com](mailto:PragueAndel@engelvoelkers.com), web:

<https://www.engelvoelkers.com/cz/cs>

Celkový výnos: 63 000 Kč/měsíc nebo 756 000 Kč/rok.

Návratnost: Odhadovaná roční návratnost je 3,99 % (při ceně 18 950 000 Kč).

Potenciál: Po dokončení zateplení a úpravě 1. NP se návratnost zvýší na 4,5–5 %.

#### Přehled jednotlivých bytů

1. NP: 86 m<sup>2</sup>, neobývané, 17 000 Kč/měsíc.

2. NP: 87 m<sup>2</sup>, nejlepší dispozice, 26 000 Kč/měsíc.

3. NP: 83 m<sup>2</sup>, samostatný přístup, 20 000 Kč/měsíc.