

## Objekt Fary, 420 m<sup>2</sup>, pozemek 1 350 m<sup>2</sup>, Hostín u Vojkovic

27744, Hostín u Vojkovic



**7 900 000 Kč**  
za nemovitost

Cena je uvedena včetně provize a právního servisu., včetně provize, včetně právního servisu



Vyřizuje

**Boris Nikolov**

**Tel.:** 777 301 802

**GSM:** +420 608 145 249

**E-mail:**

[boris.nikolov@aktivreality.cz](mailto:boris.nikolov@aktivreality.cz)

<b>Zastavěná plocha:</b>	420 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha:</b>	420 m <sup>2</sup>
<b>Plocha parcely:</b>	1350 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží v domě:</b>	3
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Typ zařízení:</b>	Hotel	<b>Ostatní:</b>	Parkoviště
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji bývalou faru v obci Hostín u Vojkovic, cca 20 km od Prahy, která představuje zajímavou příležitost pro investory, developery i podnikatele hledající originální objekt s historií.

Budova původně z roku 1882 má užitnou plochu cca 280 m<sup>2</sup> s možností rozšíření o další zhruba 140 m<sup>2</sup> v podkroví, celkem tedy až cca 420 m<sup>2</sup>. Dům stojí na pozemku o výměře přibližně 1 350 m<sup>2</sup>, který sahá až k vodní nádrži Selská tůň.

Objekt je určen ke kompletní rekonstrukci a nabízí širokou škálu využití, které je v souladu s územním plánem:

- bytový dům / nájemní bydlení - rozdělení na 3 samostatné bytové jednotky to je vhodné pro investora, který hledá stabilní příjem z nájemného nebo kombinace vlastního bydlení a pronájmu ostatních prostor,
- kombinace bydlení a podnikání - ordinace, kanceláře, ateliéry, drobné služby místního významu,

- menší penzion nebo ubytování - krátkodobé přechodné ubytování do 10 lůžek,
- komunitní či sociální projekty - komunitní dům, dům pro seniory v menším rozsahu, školící či duchovní centrum, církevní či sociální zařízení apod.

Z investičního pohledu se jako nejvhodnější nabízí varianta vytvoření tří prostorných bytů o dispozici 5+kk nebo více, celkem tak budete mít k dispozici např. 15 pokojů, v nichž lze jednotlivé pokoje dlouhodobě pronajímat. Tím lze potenciálně zvýšit celkový výnos z nájemného a zároveň zůstat v režimu klidného bydlení v souladu s územním plánem BV - bydlení venkovské.

Jak by mohl dům vypadat po rekonstrukci se můžete podívat na našich vizualizacích.

Podle územního plánu je objekt v ploše BV - bydlení venkovské, kde jsou hlavním využitím:

- bydlení v rodinných domech v klidném venkovském prostředí,
- přípustné stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury: školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, církevní stavby, veřejná správa,
- přípustné drobné komerční občanské vybavení místního významu: menší obchody, služby a veřejné stravování menšího rozsahu,
- podmíněně přípustná podnikatelská činnost: obchod, služby, drobná výroba, pokud nezatěžuje okolí hlukem či dopravou,
- nepřípustné využití: hlučnější a rušivé provozy typu autoservis, dílny nebo jiné rušné provozovny, které by nebyly v souladu s charakterem plochy BV.

Nemovitost je napojena na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu (230/400 V). Na pozemku se nachází také zděné přístavky, které lze začlenit do budoucího projektu, nebo odstranit.

Hostín u Vojkovic má dobrou dopravní dostupnost - autobusové spojení do Prahy, Kralup nad Vltavou a Mělníka, autem cca 20 minut do Prahy, nájezd na D8 je vzdálen přibližně 7 km. Základní občanská vybavenost (MŠ, ZŠ - 1. stupeň, obchod) je přímo v obci, další služby v blízkých městech.

Výnos z prodeje bude použit na výstavbu nového kostela a komunitního centra v Neratovicích, projekt tedy má i společenský a komunitní rozměr.

Hledáte-li projekt s přidanou hodnotou a potenciálem vytvořit originální objekt v dosahu Prahy, kontaktujte mě prosím pro více informací a osobní prohlídku.