

## Areál vhodný pro zřízení prodejny se skladovými prostory

Bratislavská, 40747, Varnsdorf



**10 140 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**GENERA s.r.o.**  
Tel.: 774133244  
GSM: 777 133 244  
E-mail: [info@genera.cz](mailto:info@genera.cz)

|                      |            |                               |                                  |
|----------------------|------------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>Druh objektu:</b> | cihlová    | <b>Stav objektu:</b>          | velmi dobrý                      |
| <b>Druh prostor:</b> | Obchodní   | <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> | D - Méně úsporná                 |

### POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte nemovitosti pro zřízení specializované prodejny?

Nabízíme k prodeji ihned využitelný průmyslový areál ve Varnsdorfu (ul. Bratislavská). Areál nabízí kombinaci výrobních prostor, skladových kapacit a administrativního zázemí, a to na vlastním pozemku o celkové výměře 2.384 m<sup>2</sup>.

#### Klíčové benefity areálu

- Připraveno k provozu: Hlavní budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu.
- Strategická poloha: Pouze 3 km od hraničního přechodu (do 7,5 t) a 12 km od přechodu Rumburk (TIR).
- Bezpečnost: Areál neleží v záplavovém území, je oplocený a vybavený EZS s kamerovým systémem.
- Inženýrské sítě: Kompletní napojení (elektrina 230/400 V, plyn, voda, kanalizace).

Celková zastavěná plocha budov činí cca 983 m<sup>2</sup> a areál tvoří čtyři hlavní objekty:

#### 1. Hlavní výrobní budova (344 m<sup>2</sup>):

- Srdce areálu tvoří přízemní, zděná a zateplená hala.
- Objekt je vytápěný (plynový kotel) a poskytuje komfortní světlou výšku 3,35 m.
- Vybavení: Výrobní prostory, lakovna, kancelář, kuchyňka a sociální zázemí.
- Vstupy: Sekční vrata (2,4 x 2,5 m) + několikery dveře.

- Plastová okna, moderní zářivkové osvětlení, betonové podlahy.

## 2. Zděná skladová hala (165 m<sup>2</sup>):

- Ideální pro bezpečné skladování.
- Hala má světlou výšku 4,0 m, je nepodsklepená a přístupná velkými dělenými vraty (4,6 x 3,5 m).
- Objekt má betonovou podlahu a dostatek denního světla.

## 3. Ocelový sklad (332 m<sup>2</sup>):

- Variabilní prostor s ocelovou sloupovou konstrukcí (světlá výška 3,85 m).
- 60 % plochy tvoří uzavřený sklad opláštěný trapézovým plechem.
- Zbytek slouží jako otevřený přístřešek s regály.
- Přístup do uzavřené části zajišťují velká posuvná vrata (6,0 x 3,1 m).

## 4. Budova u silnice (144 m<sup>2</sup>):

- Historická, památkově chráněná budova (poloroubenka).
- Část přízemí prošla rekonstrukcí, zbytek objektu je ve stavu před rekonstrukcí (momentálně neužíváno).

## Lokalita a dostupnost:

- Areál se nachází v plochách SM (smíšené městské) - plochy slouží k umísťování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.
- Logistika: Příjezd i pro kamiony, parkování na vlastním zpevněném pozemku.
- Vzdálenosti:
  - Centrum města: 1,5 km
  - Německo (Seifhennersdorf): 3 km
  - Silnice I/9 (směr Praha): 6 km
  - Děčín: 45 km, Ústí n. L.: 65 km

## Technické specifikace:

- Vytápění: Ústřední plynové (hlavní budova).
- Elektřina: Rozvody 230/400 V.
- Voda a odpady: Městský řad.

## Pozemky:

- Celkem 2 384 m<sup>2</sup>, převážně zpevněné plochy pro manipulaci a parkování.

Hledáte prostory, kde můžete ihned začít podnikat bez nutnosti okamžitých investic do výrobních hal? Tento areál splní vaše očekávání.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Poznámka: Výrobní budova je vybavena truhlářskými stroji, které je možné odprodat s nemovitostmi za cenu cca 2,0 mil. Kč. Aktuálně je možné areál převzít i se stávajícími zaměstnanci.