

## Činžovní dům 300 m<sup>2</sup> v centru Českých Budějovic - Pekárenská ulice

Pekárenská, České Budějovice



**15 900 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Karel Exl**

**Tel.:** 725 910 910

**GSM:** +420724832802

**E-mail:**

[karel.exl@re-max.cz](mailto:karel.exl@re-max.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	143 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	245 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	83 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** V samotném srdci Českých Budějovic, ve výborně dostupné Pekárenské ulici, se nachází činžovní dům s mimořádně širokým využitím - ideální kombinace bydlení, podnikání a investice.

Dům stojí na vlastním pozemku o výměře 245 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří. Užitná plocha domu je 300 m<sup>2</sup>.

V přízemí domu je aktuálně provozovaný bar 25 m<sup>2</sup> s menším zázemím - kuchyní se zavedeným chodem, který disponuje vstupem na velký uzavřený dvůr. Ten dnes slouží jako venkovní posezení pro hosty, do budoucna se však nabízí možnost jeho přeměny na soukromou zahradu, klidný vnitroblok nebo reprezentativní dvorek pro jiný typ provozu.

Součástí přízemí je také samostatná místnost 22,4 m<sup>2</sup>, která v minulosti sloužila jako kancelář. Díky své variabilitě

může být využita například jako garsonka, ordinace (zubní, terapeutická), sklad, výrobní, provozovna e-shopu, ateliér či další komerční prostor. V přízemí se dále nachází toalety a vstup do sklepa.

Dům je celopodsklepený, sklepní prostory zahrnují technické zázemí včetně kotle, který zajišťuje vytápění - aktuálně podlahové vytápění baru i dalších místností pomocí radiátorů. Sklep je členitý a zahrnuje možnost rozdělit jej na 7 samostatných sklepních kójí pro každou bytovou jednotku.

V patře domu se nachází bytová jednotka o dispozici 3+kk, 121 m<sup>2</sup>, která je vyklizená a nezařízená, připravená k okamžitému využití či úpravám dle potřeb nového majitele. Dominantou bytu je prostorný obývací prostor propojený s kuchyní a jídelnou. Byt dále nabízí ložnici se vstupem na balkon, další samostatný pokoj orientovaný do ulice, dvě komory a šatnu poskytující dostatek úložného prostoru. K dispozici je velká koupelna se sprchovým koutem, WC a rohovou vanou. Byt má vlastní vytápění pomocí kotle a samostatné měření.

Dalším velkým benefitem je podkroví (půda) 121 m<sup>2</sup>, které je v současnosti využíváno jako úložný prostor, avšak nabízí výrazný potenciál k vestavbě dalších bytových jednotek, ateliéru či rozšíření obytné plochy.

Dům prošel částečnou rekonstrukcí přibližně před 10 lety - zahrnovala výměnu části oken, úpravy fasády a střechy. Některé prvky jsou však stále původní, a objekt je tak vhodný k další modernizaci či rekonstrukci dle investičního záměru.

Objekt je napojený na veškeré inženýrské sítě, vytápění zajišťují 2 plynové kotle.

Nemovitost je ideální:

- jako investiční příležitost (kombinace komerčních prostor + byt + možnost dalších jednotek),  
pro vlastní podnikání s možností bydlení přímo v domě,

- nebo jako dům s vícezdrojovým výnosem (provozovna, nájem bytu, budoucí vestavba).

Díky své poloze v centru města, variabilní dispozici a širokým možnostem využití představuje tento dům výjimečnou příležitost pro ty, kdo hledají prostor s potenciálem, charakterem a dlouhodobou hodnotou. Parkování je řešeno modrou zónou hned před domem a v blízkém okolí, případně v centru IGY, které je v docházkové vzdálenosti od domu. V případě zájmu o nemovitost nás neváhejte kontaktovat.