

Investiční nemovitost s mimořádným potenciálem | Libčany č.p. 27 - 10 minut od Hradce Králové

Libčany



23 500 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje
Zákaznická Linka
Tel.: 800100164
GSM: +420 800 100 164
E-mail:
realityspolu@bcas.cz

Celková plocha:	350 m ²	Počet podlaží:	3
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	velmi dobrý
Účel budovy:	Jiný	Energetická náročnost:	G - Mimořádně nevhodná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji samostatně stojící vilu s pozoruhodnou historií a ještě zajímavější budoucností, situovanou v obci Libčany, pouhých 15 minut jízdy autem od centra Hradce Králové a zhruba 50 minut kraje Prahy - od stanice metra Černý Most.

Objekt původně sloužil jako rezidenční vila, v posledních letech byl využíván jako mateřská školka. Kolaudačně je veden jako ubytovací zařízení, přičemž územní plán obce umožňuje jeho bezproblémové využití pro čistě rezidenční účely - tedy rozdělení na bytové jednotky, případně kombinaci bydlení a podnikání.

A právě zde se skrývá hlavní síla této nemovitosti: byty zde již v zásadě existují.

V současném dispozičním řešení se dům přirozeně dělí na 4 bytové jednotky (2 v přízemí, 2 v 1. patře), a rozsáhlý půdní prostor o výměře cca 110 m², již částečně obyvatelný (WC, topení, kuchyňka), s potenciálem vzniku dalších dvou plnohodnotných bytů.

Přehled ploch v záměru vybudování 6 bytů (orientačně):

byt 1: 48 m²

byt 2: 50 m²

byt 3: 67 m²

byt 4: 50 m²

půdní byty 5 a 6: cca 110 m² celkem

Celkem v úhrnu jde tedy o cca 350 m² bytových ploch při plném rozvinutí obchodního záměru.

Dům stojí na pozemku o výměře 1.000 m², zastavěná plocha činí 185 m². Půdorys objektu je obdélníkový (cca 12 × 14 m) s vystupujícím schodišťovým traktem v zadní části. Právě zde, na klidné, nyní zatravněné části pozemku za domem, je možné bez komplikací vybudovat 4-8 parkovacích stání, dle potřeb investora.

Technický stav:

Nemovitost je plně funkční, avšak „vybydlená“ po posledním provozním využití. Pro investora, který zvolí cestu rekonstrukce na bytové jednotky, bude nutné počítat s investicí minimálně do:

- podlah,
- elektroinstalací,
- vytápění,
- koupelen a kuchyní.

Nejde však o demolici ani o plnohodnotnou rekonstrukci hrubé stavby – okna, fasáda i základní konstrukce jsou ve velmi dobrém stavu. Energetická bilance domu (PENB) je v tuto chvíli nevyhodnocena, nicméně objekt přímo vybízí k využití moderních technologií (tepelné čerpadlo, fotovoltaika).

Pro koho je tato nemovitost ideální?

- podnikatele se zájmem pronajímat, a těžit z růstu hodnoty nemovitosti v čase (+ okamžitý výnos z více jednotek).
- Developerský záměr menšího rozsahu (příprava 6 bytů a následný prodej po jednotkách)
- Firma hledající zajímavé prostorné sídlo s možností kombinace kanceláří, bydlení a zázemí

Libčany jsou klidná, kultivovaná obec v mírně zvlněném terénu, s výbornou dostupností a bez rušivých prvků – místo, které funguje jak pro bydlení, tak pro podnikání. Objekt je vzdálen 100 m od místní základní a mateřské školy. Do Hradce Kr. jezdí i pravidelné autobusové spoje ze zastávky vzdálené 150 m od domu, kromě toho je 2,5 km od objektu stanice vlaku.

Tato nemovitost není typickou nabídkou „z katalogu“. Je to otevřený obchodní příběh, který dává smysl při osobní návštěvě.