

## Prodej vícegeneračního domu, 174,8 m<sup>2</sup>, Žatec

Boženy Němcové, Žatec



**8 590 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Martin Jelínek**

**Tel.:** 739 500 617

**GSM:** +420722521535

**E-mail:**

[martin.jelinek@re-max.cz](mailto:martin.jelinek@re-max.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	153 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	174 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	304 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	151 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	101 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	rušná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; 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 nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům na adrese Boženy Němcové, obec Žatec, okres Louny. Jedná se o smíšený objekt v řadové zástavbě, patrový dům o 2 podlažích, zastavěná plocha 153 m<sup>2</sup>, užitná plocha 174,8 m<sup>2</sup> a parcelou 304 m<sup>2</sup>. Součástí nemovitosti je také zahrada o velikosti 151 m<sup>2</sup> s bazénem. Nemovitost je v dobrém stavu, má novou fasádu a plastová okna s trojskly, nabízí praktické rozdělení na 3 bytové jednotky:

První podlaží - 1+1 - celková podlahová plocha 42,4 m<sup>2</sup>

První podlaží - 1+1 - celková podlahová plocha 44,8 m<sup>2</sup>

Druhé podlaží - 3+1 - celková podlahová plocha 102 m<sup>2</sup> po rekonstrukci

V suterénu objektu se nachází sklepní prostory o čtyřech místnostech, s celkovou podlahovou plochou 102 m<sup>2</sup>. Půdní prostory objektu jsou vhodné k skladování věcí, či případnému zbudování další bytové jednotky.

Lokalita je výhodná z hlediska dostupnosti dopravy: MHD, autobusová doprava, vlakové spojení a dobré napojení na silniční síť. Blízkost infrastruktury a dobrá obslužnost zvyšují atraktivitu pro nájemníky a snižují riziko neobsazenosti. Výhodou jsou také nižší provozní náklady při stávajícím stavu techniky a možnost modernizace interiérů ke zvýšení výnosnosti.

V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost, jako je například mateřská škola, základní škola, nákupní centra a ve městě se nachází poliklinika s nemocnicí.

Dispozice a technické zázemí: topení radiátory napojené na plynový kotel, ohřev teplé vody bojlerem na plyn. Díky vybavení a samostatným jednotkám je dům vhodný pro dlouhodobý pronájem jednotlivých bytů, krátkodobé pronájmy nebo kombinovaný provoz s vlastním bydlením a pronájmem společně se sdílenou zahradou a bazénem.

Investiční potenciál: díky třem samostatným jednotkám lze nastavit stabilní cash flow z pronájmu s možností postupné modernizace a valorizace nájemného. Možnosti dalšího zhodnocení zahrnují drobné dispoziční úpravy, energetická úsporná opatření a optimalizaci správy nájmu. Dům představuje příležitost pro diverzifikaci portfolia s rychlou návratností při obsazenosti jednotek.

Upozornění: fotografie obsahují vizualizace. Více fotografií bude zasláno v případě poptávky.

V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat na telefonním čísle 722 521 535. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.