



Prodej - Nájemní domy

číslo zakázky: 0652

## Prodej bytového domu Broumov

Tyršova, Broumov



**4 450 000 Kč**  
za nemovitost

Cena k jednání při  
prohlídce



Vyřizuje

**Tomáš Vašátko**

**Tel.:** 777 430 374

**GSM:** 725117659

**E-mail:**

[tvasatko@visionreality.cz](mailto:tvasatko@visionreality.cz)

<b>Plocha parcely:</b>	331 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>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Prodej bytového domu, historická budova hotelu Černý kůň, vhodná k vybudování až 8. bytů a obchodního prostoru v přízemí, nebo pouze 11 bytů. 5 bytů již zhotoveno hrubou stavbou, tři další ke kompletní výstavbě na prostorné půdě, a zbylé tři v přízemí. Nemovitost se nachází na adrese Ulice Tyršova, Část obce Poříčí, Obec Broumov, okres Náchod představuje atraktivní investiční příležitost v regionu s rostoucím zájmem o pronájmy i turistické rekreace, vhodná pro klienta s vyššími finančními prostředky.

Historická památkově hodnotná stavba nabízí kombinaci autenticity a možností moderní přestavby. Přízemí vhodné k

zřízení obchodního prostoru zvýší cash flow a diverzifikuje zdroje příjmů; stávající hrubá stavba pěti bytů zkracuje dobu a náklady nutné k uvedení jednotek na trh. Prostorná půda s možností tří kompletních výstaveb umožňuje další navyšování počtu nabízených jednotek. Celkový koncept umožní jak dlouhodobé pronájmy, tak krátkodobé pronájmy pro turisty nebo obchodní klientelu, čímž se zvýší obsazenost a flexibilita výnosů.

Lokalita v Broumově a blízkosti přírodních atraktivit i dopravního napojení zajišťuje stabilní poptávku po ubytování i trvalém bydlení. Investiční strategie může zahrnovat dokončení hrubých staveb s následným pronájmem, vybudování obchodního prostoru v přízemí a dosažení vyšší přidané hodnoty formou kompletních rekonstrukcí interiérů. Díky tomu lze optimalizovat dobu návratnosti investice a dosáhnout atraktivního výnosu při správném řízení nákladů a obsazenosti.

Celkový předpoklad investice 16-18 mio včetně akvizice a rekonstrukce. ROI: 5,3 % -6% . Očekávaný výnos 1,05 mio /rok.

Při rozprodeji po bytech exit cca 21 - 24mio s delší likviditou, což poskytuje investorům flexibilitu likvidity a možností exit strategy.

Doporučené kroky pro maximalizaci hodnoty: dokončení hrubých stavů, dokončení tří výstaveb na půdě, zřízení komerčního prostoru v přízemí a cílený marketing pro segment vyšší solventnosti. Dokumentace a technické podklady k dispozici na vyžádání. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.