



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 0737

Prodej bytového domu Broumov

Tyršova, Broumov



4 750 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

Tomáš Vašátko

Tel.: 777 430 374

GSM: 725117659

E-mail:

tvsatko@visionreality.cz

Poloha objektu:	řadový	Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	před rekonstrukcí	Počet podlaží v objektu:	3
Typ domu:	přízemní	Zastavěná plocha:	331 m ²
Užitná plocha:	421 m ²	Plocha parcely:	444 m ²
Umístění objektu:	rušná část obce	Doprava:	vlak; silnice; MHD; autobus
Komunikace:	asfaltová	Elektrina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	Telekomunikace:	Internet
Plyn:	Plynovod	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	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, vhodné 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.