

## Multifunkční budova s celkovou podlahovou plochou 2349 m<sup>2</sup> a mimořádným potenciálem Praha - Ďáblice

Kokořínská, Praha-Ďáblice, Praha



**Nevedeno**  
za nemovitost

cena u makléře



Vyřizuje

**Ondřej Porner**

Tel.: 222 727 222

GSM: +420736264827

E-mail:

[ondrej.porner@re-max.cz](mailto:ondrej.porner@re-max.cz)

<b>Plocha parcely:</b>	1325 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelové rozvody
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Multifunkční budova na rohu ulic Ďáblická a Kokořínská představuje developerskou příležitost s parametry, které se v této části Prahy objevují jen výjimečně. Objekt se nachází v území, kde platný územní plán umožňuje za určitých podmínek výstavbu bytových domů a kde se nevidují žádná ochranná a bezpečnostní pásma. V bezprostředním okolí již vznikly rezidenční projekty bytové výstavby.

Lokalita tak nabízí jasně definovaný urbanistický kontext, stabilní poptávku po novém bydlení a vysoký potenciál pro další rozvoj. Díky výborné dopravní dostupnosti, kompletní občanské vybavenosti a rostoucí atraktivitě území jde o místo, které dlouhodobě posiluje svou investiční hodnotu.

Současná budova o zastavěné ploše 1 021 m<sup>2</sup>, podlahové ploše 2 349,2 m<sup>2</sup> a pozemku 1 325 m<sup>2</sup> je plně funkční a

generuje zajímavou výnosnost, což umožňuje plynulé financování budoucí transformace. Objekt zahrnuje restauraci s kompletním zázemím, prostory bývalé sokolovny a kulturního sálu, sedm ubytovacích jednotek, sklepní prostory a rozsáhlou půdu připravenou pro vestavbu. Konstrukčně jde o stabilní stavbu občanské vybavenosti, částečně zateplenou, s rekonstruovanou sedlovou střechou a napojením na veškeré inženýrské sítě.

Z developerského pohledu je zásadní flexibilita budoucího využití. Objekt umožňuje za určitých podmínek kompletní rekolaudaci na bytový dům, ubytovací zařízení, nebo kombinaci komerce a rezidenční funkce.

Prostor sokolovny s mimořádnou výškou stropu nabízí možnost vytvořit dvě plnohodnotná podlaží navíc, což výrazně navyšuje potenciální podlahovou plochu. Volná půda umožňuje realizaci vestavby v plném rozsahu zastavěné plochy, což otevírá cestu k dalším bytovým jednotkám či loftovým prostorům. Tyto parametry umožňují navrhnout projekt, který maximalizuje ekonomický výnos a zároveň respektuje urbanistické limity lokality.

Lokalita je vhodná pro vznik moderního nájemního bydlení, družstevního domu, firemních apartmánů nebo kombinace bytů a komerčních prostor v přízemí. Územní plán podporuje rezidenční výstavbu a okolní již realizované bytové domy potvrzují, že jde o perspektivní a žádané území. Objekt je ideální pro developera, který hledá projekt s okamžitým cash-flow, jasně definovaným rozvojovým potenciálem a možností vytvořit architektonicky i ekonomicky silný rezidenční produkt.

Objekt se prodává jako nemovitost bez jakéhokoliv zástavního práva.

Zavolejte si o svůj termín prohlídky, rád Vás nemovitostí osobně provedu. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.