Prodej - Domy a vily číslo zakázky: **30042**

Reprezentativní vila z konce 19. století s výrazným investičním potenciálem

Nádražní, 51401, Jilemnice

11 990 000 Kč
za nemovitost

Vyřizuje
Martina Vlčková
Tel.: +420 734 579 008
GSM: +420 607 014 004
E-mail:
martina.vlckova@kwcz.cz

Poloha objektu:	samostatný	**Druh objektu:**	cihlová
Stav objektu:	dobrý	**Počet podlaží v objektu:**	2
Typ domu:	patrový	**Zastavěná plocha:**	434 m²
Užitná plocha:	434 m²	**Plocha parcely:**	2176 m²
Plocha sklepu:	40 m²	**Ostatní:**	Garáž
Umístění objektu:	centrum obce	**Doprava:**	vlak; silnice; autobus
Komunikace:	asfaltová	**Elektřina:**	Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	**Plyn:**	Plynovod
Topení:	Ústřední - plynové	**Odpad:**	Kanalizace

POPIS NEMOVITOSTI: Předmětem nabídky je samostatně stojící vila z roku 1889, nacházející se v Jilemnici, městě často označovaném jako vstupní brána do Krkonoš. Nemovitost byla původně vybudována jako reprezentativní rodinné sídlo továrnické rodiny a dodnes si zachovala svůj historický charakter, architektonickou eleganci i velkorysé prostorové řešení typické pro období svého vzniku.

Dům je v katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům se třemi bytovými jednotkami. Díky současnému objemu stavby, počtu podlaží a dispozičnímu uspořádání však nabízí možnost vybudování přibližně osmi samostatných bytových jednotek v rámci budoucí rekonstrukce. Celková užitná plocha objektu činí zhruba 434 m², z čehož přibližně

202 m² připadá na obytnou část. Objekt je členěn do několika podlaží včetně podkroví a podzemních prostor. Zastavěná plocha domu činí 252 m² a celková výměra pozemků dosahuje 2 176 m².

Doporučujeme využít možnost virtuální prohlídky, která nabízí detailní představu o dispozici i atmosféře celé nemovitosti.

Technický stav objektu odpovídá dlouhodobé a pečlivé správě v průběhu minulých desetiletí. V minulosti proběhla řada zásadních modernizací, mimo jiné instalace ústředního vytápění s plynovým kotlem, výměna oken a dveří, obnova střešní krytiny, rekonstrukce komínů i kompletní renovace fasády. Nosná konstrukce domu je zděná, což přispívá k dlouhodobé stabilitě stavby i bezpečnosti investice.

Z investičního pohledu představuje nemovitost mimořádně zajímavou příležitost s významným rozvojovým potenciálem. Vedle možnosti rozšíření bytové kapacity až na šest jednotek poskytují přilehlé pozemky prostor pro vznik nájemního bydlení vyššího standardu, kombinaci dlouhodobých i krátkodobých pronájmů či dispoziční optimalizaci zaměřenou na maximalizaci budoucích výnosů. Nemovitost je zároveň vhodná pro dlouhodobé držení s cílem uchování hodnoty kapitálu.

Jilemnice dlouhodobě vykazuje stabilní poptávku po bydlení i ubytovacích kapacitách, a to díky plné občanské vybavenosti, strategické poloze v podhůří Krkonoš a dobré dostupnosti významných lyžařských i rekreačních center. Tyto faktory vytvářejí solidní předpoklady pro stabilní a dlouhodobě udržitelný výnos.

Tato vila nepředstavuje pouze běžnou nemovitost, ale hodnotné historické jmění s architektonickou kvalitou, kontinuální tradicí a zřetelným investičním potenciálem. Je určena investorům, kteří hledají stabilitu, perspektivní rozvoj a dlouhodobou hodnotu.

ENGLISH VERSION

The property offered for sale is a detached villa built in 1889, located in the town of Jilemnice, often called the gateway to the Krkonoše Mountains. The villa was originally built as a prestigious family residence for an industrial family and still keeps its historical charm, elegant architecture, and spacious layout typical of that period.

According to the land registry, the building is officially registered as a family house with three residential units. However, thanks to the size of the building, the number of floors, and the current layout, the property offers the possibility to create approximately eight separate apartments during a future renovation. The total usable area of the building is approximately 434 m², of which around 202 m² is living space. The house is divided into several floors, including an attic and basement areas. The built-up area is 252 m², and the total land area is 2,176 m².

We highly recommend viewing the virtual tour of the property.

The technical condition of the villa reflects careful and responsible maintenance over many decades. In the past, several important upgrades were completed, including the installation of central heating with a gas boiler, replacement of windows and doors, renovation of the roof, chimneys, and complete restoration of the facade. The building has solid brick construction, which ensures long-term stability and durability.

From an investment perspective, this property offers strong development potential. In addition to the possibility of expanding the residential capacity to up to six units, the surrounding land also provides space for creating a high-standard rental property, combining long-term and short-term rentals, optimizing layouts for higher returns, and holding the property as a long-term investment.

Jilemnice has stable demand for housing and accommodation thanks to its full civic amenities, strategic location near the Krkonoše Mountains, and close distance to popular ski and recreational resorts. These factors create good conditions for stable long-term returns.

This villa is not just a property, but a valuable historical estate with architectural quality, historical character, and clear investment potential. It is an ideal opportunity for investors looking for stability, future growth, and long-term value.