

Rodinný dům / investiční objekt v centru Kostelce nad Černými lesy náměstí Smiřických, Kostelec nad Černými lesy



7 990 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

Ing. Vojtěch Podlipný

Tel.: 603 455 857

GSM: +420777709227

E-mail:

vojtech.podlipny@re-max.cz

Poloha objektu:	řadový	Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	před rekonstrukcí	Počet podlaží v objektu:	2
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	144 m ²
Užitná plocha:	210 m ²	Plocha parcely:	475 m ²
Plocha zahrady:	331 m ²	Umístění objektu:	centrum obce
Doprava:	silnice; MHD; autobus	Komunikace:	dlážděná
Elektřina:	Elektro - 230 V	Voda:	Místní zdroj vody; Vodovod
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji víceúčelový rodinný dům s výrazným investičním potenciálem přímo na prestižní adrese náměstí Smiřických v centru Kostelce nad Černými lesy.

Nemovitost představuje zajímavou kombinaci komerčního využití, bydlení a budoucího rozvojového potenciálu. Díky poloze v samotném centru města je vhodná jak pro investora, tak pro vícegenerační bydlení či kombinaci podnikání a vlastního bydlení.

Základní informace:

- zastavěná plocha: 158 m²

- pozemek: 489 m²
- dispozice: 2 nadzemní podlaží + půda
- lokalita: historické centrum města

Dispozice domu:

- 1. nadzemní podlaží

Komerční prostor s dlouhodobě fungujícím nájemcem (pekárna), který zajišťuje výnos již od počátku vlastnictví.

- 2. nadzemní podlaží

Bytová jednotka určená k rekonstrukci dle vlastních představ.

- Půda

Velký benefit nemovitosti představuje půdní prostor připravený pro budoucí vestavbu a rozšíření obytné části domu.

Potenciál užité plochy:

Dům nabízí výrazně větší potenciál, než se může na první pohled zdát.

Současná orientační užitná plocha činí přibližně:

- cca 190-210 m²

Po realizaci půdní vestavby může celková užitná plocha přibližně dosáhnout:

- cca 270-310 m²

Díky tomu je nemovitost vhodná například pro:

- vícegenerační bydlení,
- kombinaci bydlení a podnikání,
- investiční rozdělení na více jednotek,
- případně reprezentativní městské bydlení.

Technický stav:

- částečná rekonstrukce proběhla v roce 2011
- nová plastová okna - dvojskla (2023)
- nové rozvody elektřiny (2022)
- původní rozvody vody
- objekt je celkově v udržovaném stavu, vhodný k modernizaci dle současných standardů.

Investiční potenciál:

Nemovitost nabízí velmi zajímavou kombinaci:

- okamžitého výnosu z pronajatého komerčního prostoru,
- možnosti rekonstrukce bytové jednotky,
- budoucího rozšíření obytné části,
- stabilní hodnoty díky poloze přímo na náměstí.

Velkou výhodou je také skutečnost, že Kostelec nad Černými lesy dlouhodobě patří mezi vyhledávané lokality v rámci okresu Praha-východ díky dobré dostupnosti směrem na Prahu, Říčany, Český Brod i Kolín.

Lokalita:

Dům se nachází v samotném centru města s kompletní občanskou vybaveností v pěší dostupnosti:

- mateřská a základní škola,
- obchody a služby,
- restaurace a kavárny,
- lékař a lékárna,
- úřady a další občanská vybavenost.

Lokalita kombinuje historickou atmosféru města s praktickou dostupností do Prahy a okolních pracovních center.

Shrnutí:

Jedná se o atraktivní investiční nemovitost s kombinací:

- komerčního výnosu
- bydlení

- rozvojového potenciálu

- prestižní adresy v centru města

Nemovitost nabízí široké možnosti budoucího využití a představuje zajímavou příležitost jak pro investory, tak pro klienty hledající reprezentativní dům s charakterem.

Doporučujeme osobní prohlídku. S financováním Vám rádi pomůžeme.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.