

## Prodej Rodinný dům, 258

35201, Podhradí



**8 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ivana Petráková**

**Tel.:** 725 173 088

**GSM:** +420 725 173 088

**E-mail:**

[info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	4
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	258 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	92 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji rozlehlý rodinný dům se 4 bytovými jednotkami a velkým investičním potenciálem, stojící na pozemku o velikosti 1 376 m<sup>2</sup> v malebné obci Podhradí u Aše, pouhé 4 km od německých hranic. Nemovitost se nachází v klidném prostředí u lesa, nedaleko Smrčin a historické zříceniny hradu Neuberg, v lokalitě nabízející ideální kombinaci přírody, soukromí a výborné dostupnosti do Německa.

Dům byl v minulosti využíván jako penzion a díky svému dispozičnímu řešení nabízí široké možnosti využití — vícegenerační bydlení, kombinaci vlastního bydlení a pronájmu, investiční záměr, ubytování nebo menší podnikání.

Součástí domu jsou celkem 4 bytové jednotky, obchodní prostor vhodný například pro menší restauraci, kavárnu, společenskou místnost či služby, a velká zahrada s dostatkem zeleně, kterou protéká potok. Před domem se nachází prostorné nádvoří umožňující pohodlné parkování více vozidel.

Nemovitost je v současné době částečně pronajímána, což může novému majiteli zajistit okamžitý příjem.

Dům má 4 nadzemní podlaží s obytným podkrovím a je kompletně podsklepený.

Dispozice:

1. PP technická místnost/kotelna, sklepy, chodba a schodiště
1. NP 2 byty 1+1 a 1KK o výměře kolem 20 m<sup>2</sup>, obchodní prostor se zázemím o výměře cca 55 m<sup>2</sup>
2. NP byt 2+1 o užitné ploše cca 60 m<sup>2</sup> - chodba se vstupem na prostornou terasu 30 m<sup>2</sup>,
- 3 a 4. NP mezonetový byt 3+1 o užitné ploše cca 100 m<sup>2</sup> včetně podkroví

(Uvedené výměry jsou orientační.)

Technický stav:

Na domě proběhla rekonstrukce střechy včetně zateplení (14 cm polystyren). Rozvody elektřiny jsou vedeny v mědi. V interiéru se zachovaly původní dřevěné podlahy a schodiště, které domu dodávají příjemný charakter. Okna jsou kombinací plastových a dřevěných. Fasáda domu zatím není zateplená.

Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva umístěným v suterénu s rozvodem do radiátorů. Ohřev vody zajišťují elektrické bojler v jednotlivých bytech. Každá bytová jednotka má vlastní elektroměr.

Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Objekt je zčásti oplocen.

Lokalita je zajímavá nejen pro klidné bydlení, ale také jako investice díky blízkosti hranic s Německem a rostoucímu zájmu o nemovitosti v příhraničních oblastech.

Tato nemovitost představuje jedinečnou příležitost pro větší rodinu, vícegenerační bydlení i investory hledající dům s možností dalšího rozvoje a širokého využití.

Kontaktujte nás pro více informací a domluvte si prohlídku ještě dnes. Těším se na Vás téměř v Německu. IP.

V případě zájmu lze nemovitost financovat hypotečním úvěrem přes naše hypoteční centrum. Pouze u nás vám zajistíme moderní financování až na 35 let, bez ohledu na věk a prokazování příjmů, či nutnosti předkládat daňové přiznání (u podnikatelů). Zeptejte se nás a bydlete chytrě! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N117962.