

## Prodej bytu (resp. dvou "bytů") - dvakrát 1+kk celkem oba dohromady 38 m<sup>2</sup>, Praha - Vršovice

Holandská, 10100, Praha 10, Praha



**8 000 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Pavel Černý**

**Tel.:** +420 734 579 008

**GSM:** +420 737 766 369

**E-mail:**

[pavel.cerny@kwcz.cz](mailto:pavel.cerny@kwcz.cz)

|                              |                       |                                  |                   |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>       | 1+1                   | <b>Podlaží v domě:</b>           | 3                 |
| <b>Počet podlaží v domě:</b> | 5                     | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 38 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>         | cihlová               | <b>Stav objektu:</b>             | po rekonstrukci   |
| <b>Vlastnictví:</b>          | osobní                | <b>Elektrina:</b>                | Elektro - 230 V   |
| <b>Voda:</b>                 | Vodovod               | <b>Telekomunikace:</b>           | Internet          |
| <b>Topení:</b>               | Ústřední - elektrické | <b>Energetická náročnost:</b>    | D - Méně úsporná  |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Dvě 1+kk, návratnost 4.8% ročně a v pěkné části Vršovic!

Na prodej je byt (tedy skoro dva "byty") o celkové podlahové ploše 38 m<sup>2</sup> + sklepní kóje 2 m<sup>2</sup>. V bytě změnou dispozice vznikly dvě 1+kk: Zlaté a Červené.

Zlaté 1+kk:

- plnohodnotná kuchyňská linka (vč. velké ledničky, myčky, pračky s předním plněním, trouby a varné desky)
- obývací pokoj s rozkládacím gaučem (takže klidně přespí i návštěva) a jídelním stolem pro dvě osoby, vestavěné šatní skříň
- po schodech je spací patro, kde se vejde velká matrace pro dvě osoby
- samostatná koupelna se sprchovým koutem a toaletou

Červené 1+kk (má podobné vybavení jako Zlaté, liší se barevností, materiály a rozměry):

- plnohodnotná kuchyňská linka (vč. velké ledničky, myčky, pračky s předním plněním, trouby a varné desky)

- obývací pokoj s rozkládacím gaučem (takže klidně přespí i návštěva) a jídelním stolem pro dvě osoby, vestavěné šatní skříň
- po schodech je spací patro, kde se vejde velká matrace pro dvě osoby
- samostatná koupelna se sprchovým koutem a toaletou.

Dále je tu pro oba "byty" společné zádveří. V zádveří je umístěn elektrokotel a bojler pro ohřev vody a vejde se sem i botník a věšák na bundy. Rekonstrukce je z pera architektonického studia Reaktor.

Zlatý i Červený "byt" byly dlouhodobě pronajímány. Aktuální nájem pro každý "byt" je 16.000 Kč/měsíc + energie. Červený je pronajatý již druhý rok, a bydlí v něm sympatická nájemnice. Zlatý se nám po roce a půl uvolnil a nového nájemce si již vyberete Vy. Aktuální nájem činí  $2 \times 16.000 \text{ Kč/měsíc} = 32.000 \text{ Kč/měsíc}$ , tedy 384.000 Kč/rok. Při prodejní ceně 8.000.000 Kč to odpovídá hrubému výnosu 4,8 % ročně pro Vás.

Okna jsou orientovaná: Červený je na jih a Zlatý na sever. Červený "byt" je tak přes den velmi světlý. Zlatý nabídne v letních vedrech příjemný chládek, bez přímého slunce.

Byt je umístěn v 3. NP domu. Tedy k bytu je to jen 2 patra po schodech. Červený i Zlatý "byt" jsou vytápěny společným elektrokotlem a koupelny mají vlastní elektrožebřík. Voda je ohřívána také společně pomocí elektrokotle. Dům je cihlový dům z roku 1919. Dům byl částečně rekonstruován - mimo jiné zrekonstruované sklepy a odemykání na čip.

Na tramvaj je to 200m (Vršovické náměstí), do parku 100m (Heroldovy sady) a do kavárny 20 m (kavárna Vzlet). Cestou z tramvaje k bytu nakoupíte v potravinách Albert.

Provozní náklady na oba "byty" dohromady jsou: do SVJ (fond oprav, administrativa domu) 3.360 Kč/měsíc + ostatní náklady (voda, odpad, úklid, elektřina) jsou již zúčtovatelné nájemcům.

Přijďte na prohlídku!