

## Prodej domu se zahradou a komerčním prostorem, centrum Varnsdorfu

Národní, Varnsdorf



**8 700 000 Kč**  
za nemovitost

cena je včetně provize a  
veškerého právního servisu



Vyřizuje

**Ing. Iveta Smetanová**

**Tel.:** +420603171112

**GSM:** +420736533622

**E-mail:**

[iveta.smetanova@re-max.cz](mailto:iveta.smetanova@re-max.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	251 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	347 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** V exkluzivním zastoupení majitele vám nabízíme ke koupi zrekonstruovaný dům v samotném centru Varnsdorfu. Nemovitost vyniká nejen svou stoprocentní obsazeností nájemníky, ale také strategickou polohou s vynikající dostupností do Německa, což výrazně zvyšuje atraktivitu lokality pro nájemce. Dům je v současné době kompletně pronajatý spolehlivými nájemníky a generuje stabilní měsíční výnos 44 000 Kč.

Cihlový dům z roku 1903 má celkovou užitnou plochu 251 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha 117 m<sup>2</sup>) a rozkládá se ve 4 nadzemních podlažích. Jednotlivé prostory jsou samostatně přístupné z centrálního schodiště:

1. NP: Komerční/nebytový prostor se samostatným vstupem přímo z ulice a kompletním sociálním zázemím (ideální pro obchod, kancelář či služby).

2. NP až 4. NP: 3 samostatné bytové jednotky o dispozicích 1+kk, 3+kk a 4+1.

Ve 3. NP se nachází příjemná terasa, která zároveň slouží jako zastřešení menšího skladu.

K domu náleží udržovaná zahrada o výměře 230 m<sup>2</sup>. Velkou výhodou v centru města je možnost parkování vozidel přímo na vlastním pozemku. Objekt prošel rekonstrukcí a je připraven k bezproblémovému provozu bez nutnosti okamžitých investic. Dům je kompletně napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn (vytápění).

Dům se nachází v centru Varnsdorfu. V docházkové vzdálenosti je k dispozici kompletní občanská vybavenost: mateřské a základní školy, obchody, úřady i restaurace. Blízkost německých hranic otevírá široké možnosti pro přeshraniční pracovníky, což dlouhodobě zajišťuje vysokou poptávku po nájemním bydlení v této oblasti. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.