

## Prodej domu se dvěma mezonetovými byty a komerčním prostorem a garážemi, Mnichovice, ul. Bezručova

Bezručova, Mnichovice



Vyřizuje

**František Babčický**

**Tel.:** 222 524 840

**GSM:** +420733679995

**E-mail:**

[frantisek.babcicky@re-max.](mailto:frantisek.babcicky@re-max.cz)

[cz](mailto:frantisek.babcicky@re-max.cz)

**22 950 000 Kč**

za nemovitost

vč. provize a právních  
služeb

|                               |                  |                       |                    |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Počet podlaží objektu:</b> | 3                | <b>Užitná plocha:</b> | 220 m <sup>2</sup> |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová          | <b>Stav objektu:</b>  | dobrý              |
| <b>Umístění objektu:</b>      | centrum obce     | <b>Plyn:</b>          | Plynovod           |
| <b>Energetická náročnost:</b> | D - Méně úsporná |                       |                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Příležitost, která dává smysl a na trhu se neobjevuje úplně často - investice, bydlení i podnikání v jednom.

V centru Mnichovice, v ulici Bezručova, nabízím k prodeji dům, který spojuje stabilní výnos, vlastní bydlení i podnikatelskou příležitost.

Původní stavba pochází z 30. let minulého století a v roce 2008 prošla kompletní přestavbou a rekonstrukcí včetně zateplení fasády a výměny oken, díky čemuž dnes funguje jako promyšlený celek se třemi samostatnými jednotkami.

V přízemí se nachází komerční prostor s přímým vstupem z ulice, aktuálně využívaný jako prodejna, o celkové výměře cca 67 m<sup>2</sup>. Díky své poloze a viditelnosti má stabilní provoz a vlastní zázemí včetně kuchyňky a WC.

Ze zahrady je vstup do chodby se schodištěm do patra, která slouží jako vstup do obou bytů i do technické místnosti se zázemím domu, včetně umyvadel, plynových kotlů a přípojek pro pračky. Každý byt má vlastní plynový kotel, samostatné měření energií, centrální vysavač a kompletní zázemí pro pohodlné bydlení.

Součástí je i prostorná garáž o velikosti 26,5 m<sup>2</sup> pro dva vozy, přičemž ke každému bytu náleží jedno parkovací stání. Velkou přidanou hodnotou je samostatná garáž naproti domu o velikosti cca 39 m<sup>2</sup>, kterou lze využít i jako sklad.

Horní patra tvoří dvě mezonetové bytové jednotky o dispozici 3+1, každá o velikosti cca 80 m<sup>2</sup>, které jsou dispozičně téměř totožné, pouze zrcadlově otočené.

První byt nabízí v dolní úrovni obytný prostor (20,6 m<sup>2</sup>), kuchyni (15,1 m<sup>2</sup>) se vstupem na balkón (4,3 m<sup>2</sup>) a výhledem do zahrady a toaletu (3,4 m<sup>2</sup>). Z obývací části vede schodiště do patra, kde se nachází ložnice (18,4 m<sup>2</sup>), pokoj (12,4

m<sup>2</sup>), chodba (3,9 m<sup>2</sup>), samostatná toaleta (1 m<sup>2</sup>) a koupelna s rohovou vanou (5 m<sup>2</sup>).

Druhý byt má obdobné uspořádání – v dolní části kuchyni (15,2 m<sup>2</sup>) a obytný prostor (22,9 m<sup>2</sup>) se schodištěm do patra, kde jsou dva pokoje (22,9 m<sup>2</sup> a 12,2 m<sup>2</sup>), toaleta (1 m<sup>2</sup>) a koupelna s rohovou vanou (5 m<sup>2</sup>).

Dům je částečně podsklepený, napojený na všechny inženýrské sítě a nabízí praktické technické zázemí – sklep se studnou (užitková voda) a technickou místnost.

Zahrada pak působí jako příjemné soukromé zázemí domu – upravený travnatý prostor navazuje na terasu s venkovním posezením a zděným grilem, což vytváří ideální místo pro rodinná setkávání.

Aktuální roční výnos z nájmu činí cca 660 000 Kč, což z této nabídky dělá zajímavou investici.

Pokud hledáte dvougenerační bydlení s možností kombinace vlastního užívání a investice, nebo nemovitost, která vám bude dlouhodobě generovat stabilní příjem, pak je tato nabídka ideální právě pro vás.

V místě je kompletní občanská vybavenost – mateřská i základní škola (ZŠ doslova minutu chůze), obchody a služby, širší vybavenost pak nabízí nedaleké Říčany.

Dopravní dostupnost je velmi dobrá – vlakem do centra Prahy cca 33 minut, autem přibližně 20 minut.

Mnichovice patří mezi dlouhodobě vyhledávané lokality díky komb

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