

## Prodej rodinného domu v Praze - investiční potenciál i klidné bydlení

Pod novým lesem, Praha 6, Praha



**20 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Bc. Radka Vaňková**

**Tel.:** +420 487 710 968

**GSM:** +420608511693

**E-mail:**

[radka.vankova@re-max.cz](mailto:radka.vankova@re-max.cz)

|                               |                    |                                 |                                  |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Poloha objektu:</b>        | řadový             | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová                          |
| <b>Stav objektu:</b>          | dobrý              | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 2                                |
| <b>Typ domu:</b>              | patrový            | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 134 m <sup>2</sup>               |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 195 m <sup>2</sup> | <b>Plocha parcely:</b>          | 266 m <sup>2</sup>               |
| <b>Umístění objektu:</b>      | centrum obce       | <b>Doprava:</b>                 | silnice; MHD                     |
| <b>Komunikace:</b>            | asfaltová          | <b>Elektřina:</b>               | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V |
| <b>Voda:</b>                  | Vodovod            | <b>Telekomunikace:</b>          | Internet                         |
| <b>Plyn:</b>                  | Plynovod           | <b>Odpad:</b>                   | Kanalizace                       |
| <b>Energetická náročnost:</b> | E - Nehospodárná   |                                 |                                  |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji rodinný dům s velkým investičním potenciálem, situovaný v atraktivní lokalitě Prahy 6 - Veleslavin. Nemovitost je vhodná jak pro vícegenerační bydlení, tak pro rozdělení na samostatné bytové jednotky k pronájmu. Díky možnosti navýšení stavby do výšky sousední budovy lze výrazně rozšířit obytnou plochu a tím i výnos z pronájmu.

V současné době je dům rozdělen na tři bytové jednotky - 1+kk, 2+1 a prostorný 5+1. Objekt není podsklepený, ale k dispozici jsou dva sklepy vybudované ve skále. Na pozemku se nachází také vejminek a garáž (umístěná na pozemku města Prahy, s pravidelným nájemným). Tichá zahrada, kde ani nepoznáte, že jste v hlavním městě.

Interiér domu je obyvatelný, ale vyžaduje celkovou rekonstrukci. Dům prošel v letech 1994-1996 rozsáhlejší

modernizací – nové rozvody vody a elektřiny, izolace proti vlhkosti (na jedné stěně se však vlhkost znovu objevuje), oprava části střechy v roce 2025. Střecha je kryta alukrytem, okna jsou plastová s dvojsklem. Základy domu jsou betonové. Vytápění a ohřev vody zajišťují plynová kamna.

Velmi nízké provozní náklady (plyn cca 7.000 Kč/měsíc, elektřina cca 7.000 Kč/měsíc, voda cca 2.500 Kč/měsíc).

#### Investiční potenciál:

Díky současné dispozici tří bytových jednotek a možnosti navýšení stavby do výšky sousední budovy lze dům snadno upravit na 4–5 samostatných bytů. Při plném obsazení dlouhodobým pronájmem by nemovitost mohla generovat stabilní roční výnos v řádu stovek tisíc korun, v případě krátkodobých pronájmů i výrazně vyšší.

#### Lokalita – Veleslavín, Praha 6:

Dům se nachází v žádané rezidenční čtvrti s výbornou dopravní dostupností. V docházkové vzdálenosti najdete stanici metra A Nádraží Veleslavín, tramvajovou zastávku, autobusové linky a vlakové spojení. V okolí jsou obchody, základní škola, mateřská škola, restaurace i služby. V blízkosti je také Zámecký park Veleslavín, ideální pro volnočasové aktivity.

Nemovitost představuje jedinečnou možnost pro investory hledající atraktivní lokalitu a projekt s velkým potenciálem zhodnocení. Díky kombinaci tří bytových jednotek, možnosti navýšení podlaží a skvělé dopravní dostupnosti je tento dům vhodný pro dlouhodobý i krátkodobý pronájem nebo jako komfortní bydlení pro velkou rodinu.