Prodej - Domy a vily číslo zakázky: **420504**

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

Poloha objektu:	řadový	**Druh objektu:**	cihlová
Stav objektu:	dobrý	**Počet podlaží v objektu:**	2
Typ domu:	patrový	**Zastavěná plocha:**	134 m²
Užitná plocha:	195 m²	**Plocha parcely:**	266 m²
Umístění objektu:	centrum obce	**Doprava:**	silnice; MHD
Komunikace:	asfaltová	**Elektřina:**	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	**Telekomunikace:**	Internet
Plyn:	Plynovod	**Odpad:**	Kanalizace
Energetická náročnost:	E - Nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji rodinný dům s velkým investičním potenciálem, situovaný v atraktivní lokalitě Prahy 6 – Veleslavín. 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.