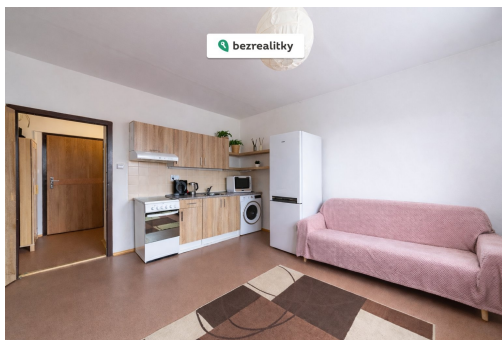


Prodej bytu 5+1 123 m²

U Botiče, 14000, Praha 4, Praha



13 600 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

Bezrealitky s.r.o

GSM: +420 226 254 111

E-mail:

inzerce@bezrealitky.cz

Dispozice bytu:	5+1	Podlaží v domě:	12
Počet podlaží v domě:	17	Celková podlahová plocha:	123 m ²
Druh objektu:	panelová	Stav objektu:	velmi dobrý
Vlastnictví:	osobní	Lodžie:	7 m ²
Sklep:	4 m ²	Umístění objektu:	klidná část obce
Energetická náročnost:	C - Úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji unikátní bytovou jednotku v osobním vlastnictví o celkové ploše cca 123 m² v atraktivní lokalitě Praha 4 - Michle, ulice U Botiče. Byt je dispozičně řešen jako dvě samostatně využitelné bytové jednotky se společnou předsíní, což z něj činí mimořádně flexibilní a investičně zajímavou nemovitost.

Původně dvougenerační byt o dispozici 5+1 byl po rekonstrukci rozdělen na dvě samostatné části - 3+1 a 2+kk. Toto řešení umožňuje kombinaci vlastního bydlení a pronájmu, případně maximalizaci výnosu formou dvou nezávislých nájemních jednotek. Byt si můžete virtuálně prohlédnout v Matterport (v galerii).

První bytová jednotka o dispozici 3+1 s plochou 77,35 m² nabízí prostorné a funkčně řešené bydlení s třemi pokoji, samostatnou kuchyní, koupelnou, odděleným WC a lodžii. Druhá bytová jednotka o dispozici 2+kk s plochou 41,78 m² je kompaktní, plně využitelná a zahrnuje obytný prostor s kuchyňským koutem, samostatný pokoj, koupelnu s WC a vlastní lodžii. Obě jednotky jsou přístupné přes společné zádveří, které zajišťuje jejich praktické oddělení. K bytové jednotce dále náleží sklepní kóje o velikosti cca 3,5 m² umístěná v 1. podzemním podlaží domu.

Byt se nachází ve 12. nadzemním podlaží z celkových 16 podlaží panelového domu s výtahem a nabízí dostatek denního světla i příjemné otevřené výhledy. Dům prošel revitalizací a byt je ve velmi dobrém udržovaném stavu po rekonstrukci. Energetická náročnost budovy: třída C - úsporná.

Lokalita Michle patří dlouhodobě mezi stabilní a dobře dostupné části Prahy. V okolí se nachází kompletní občanská

vybavenost, MHD s rychlou dostupností do centra i administrativní oblasti Brumlovky.

Byt je aktuálně pronajímán ve dvou samostatných jednotkách. Současné nájemné činí přibližně 18 500 Kč + služby u větší jednotky a cca 16 000 Kč + služby u menší jednotky, tedy celkově zhruba 34 000 Kč měsíčně bez služeb. Nájemní smlouva u větší jednotky 3+1 je uzavřena na dobu určitou do 3. 5. 2026. Nájemní smlouva u menší jednotky 2+kk je uzavřena na dobu určitou do 14. 11. 2026, přičemž po jejím ukončení je možné jednotku využít dle vlastních potřeb.

Při optimalizaci nájemního vztahu odpovídá dnešní tržní nájem v této lokalitě přibližně 24 000 až 28 000 Kč za větší jednotku a 18 000 až 21 000 Kč za menší jednotku, tj. potenciál celkového nájemného cca 42 000 až 49 000 Kč měsíčně.

Měsíční zálohy na služby za celou jednotku činí 8 348 Kč a zahrnují zejména vytápění a teplou vodu. Vytápění je centrální. Spotřeba tepla a vody je měřena samostatně pro každou bytovou jednotku. Elektřina je aktuálně vedena společně pro obě jednotky a hrazena dle počtu osob, přičemž lze jednoduše oddělit instalací podružného měření.

Nemovitost je vhodná jak pro dlouhodobou investici s okamžitým výnosem, tak pro kombinaci vlastního bydlení a pronájmu. Díky rozdělení na dvě jednotky nabízí vyšší flexibilitu než standardní byt a umožňuje efektivní práci s nájemním výnosem.

Financování hypotečním úvěrem je možné. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.