

## Prodej rodinného domu 250 m<sup>2</sup>, Dolní Zálezly

Mírové náměstí, 40301, Dolní Zálezly



**6 990 000 Kč**  
za nemovitost

Cena je uvedena včetně provize a právního servisu., včetně provize, včetně právního servisu



Vyřizuje

**Boris Nikolov**

**Tel.:** 777 301 802

**GSM:** +420 608 145 249

**E-mail:**

[boris.nikolov@aktivrealty.cz](mailto:boris.nikolov@aktivrealty.cz)

CZ

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1005 m <sup>2</sup>
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	dlážděná
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Investiční příležitost: dům se 3 bytovými jednotkami, zahradou a dalším potenciálem - Dolní Zálezly

Za cenu srovnatelnou s 1 bytem v Praze nebo okolních městech můžete získat celý dům se 3 bytovými jednotkami, zahradou a dalším výnosovým potenciálem.

Nabízíme k prodeji patrový dům na Mírovém náměstí v obci Dolní Zálezly. Nemovitost je vhodná především pro investora, který hledá obsazený dům s okamžitým příjmem z nájmu a zároveň potenciálem pro další zhodnocení.

Zajímavou variantou je také kombinace vlastního bydlení a pronájmu. Nový majitel může jeden z bytů využívat pro

sebe a zbývající jednotky ponechat v pronájmu, čímž si může výrazně snížit vlastní náklady na bydlení nebo financování domu.

Dům je rozdělen na 3 bytové jednotky o dispozici 2+1. Všechny byty jsou aktuálně pronajaté dlouhodobým nájemníkům a aktuální celkový čistý příjem z nájemného činí přibližně 25 000 Kč měsíčně, tedy cca 300 000 Kč ročně.

Součástí prodeje je také pozemek o velikosti 1 005 m<sup>2</sup> se zahradou.

Základní parametry nemovitosti:

- Užitná plocha domu: cca 250 m<sup>2</sup>
- Pozemek: 1 005 m<sup>2</sup>
- Dispozice: 3 bytové jednotky 2+1
- Byty: po částečné rekonstrukci před cca 4 lety
- Aktuální obsazenost: plně pronajato dlouhodobými nájemníky
- Nebytový prostor v přízemí: cca 35 m<sup>2</sup>

Popis jednotlivých bytů:

1. byt - 2+1, mezonet, (cca 70 m<sup>2</sup>)

Světlý a prostorný mezonetový byt ve velmi dobrém stavu. Dispozici tvoří obývací pokoj o velikosti cca 25,5 m<sup>2</sup>, kuchyně cca 12,7 m<sup>2</sup>, koupelna s WC cca 2,7 m<sup>2</sup> a ložnice v patře o velikosti cca 27,5 m<sup>2</sup>.

Ložnice v patře má příjemnou atmosféru díky přiznaným dřevěným prvkům. Okna jsou původní dřevěná a do budoucna je vhodné počítat spíše s jejich výměnou.

2. byt - 2+1, mezonet, (cca 72 m<sup>2</sup>)

Druhý byt je rovněž řešen jako mezonet a je celkově ve velmi dobrém stavu. Má plastová okna a příjemně členěný obytný prostor.

Dispozici tvoří obývací pokoj cca 14 m<sup>2</sup>, kuchyně cca 13,8 m<sup>2</sup>, koupelna cca 4 m<sup>2</sup>, samostatné WC, předsíň a ložnice v patře o velikosti cca 33,5 m<sup>2</sup>. Charakter bytu dotváří točité schodiště vedoucí do horní části mezonetu.

3. byt - 2+1, (cca 64 m<sup>2</sup>)

Třetí byt je v dobrém stavu a tvoří ho obývací pokoj (15 m<sup>2</sup>), ložnice s vestavěnou šatnou (14 m<sup>2</sup>), kuchyně cca 10 m<sup>2</sup>, koupelna cca 3,5 m<sup>2</sup>, komora, samostatné WC a prostornější předsíň o velikosti cca 12 m<sup>2</sup>.

Byt má plastová okna. Kuchyňská linka je starší, ale funkční.

Nebytový prostor v přízemí:

V přízemí domu se nachází prázdná místnost o velikosti cca 35 m<sup>2</sup>. Prostor lze po úpravách využít například jako kancelář, provozovnu služeb, kadeřnictví, kosmetický salon, menší obchodní prostor nebo skladové zázemí.

Zprovozněním tohoto prostoru může nový majitel dále navýšit celkový výnos nemovitosti.

Technické informace:

- Vytápění domu je řešeno centrálním plynovým kotlem.
- Ohřev vody je zajištěn samostatně - každý byt má vlastní elektrický bojler.
- Jednotlivé byty mají vlastní měření plynu, vody a elektřiny, což usnadňuje vyúčtování nákladů nájemníkům.

Interiéry bytů jsou udržované a po částečných úpravách. U domu je však potřeba počítat s další investicí do exteriéru - zejména do původní nezateplené fasády, pláště domu a částečně také střechy. Právě tato skutečnost zároveň představuje prostor pro další zhodnocení nemovitosti.

Lokalita:

Dolní Zálezly nabízejí bydlení v malebném údolí Labe, přibližně 7 km jižně od Ústí nad Labem, v atraktivní oblasti Českého středohoří.

Obec má základní praktickou vybavenost pro každodenní život - mateřskou školu, obchod se smíšeným zbožím, hospodu s venkovním posezením, kulturní dům, sportovní hřiště a v blízkosti také čerpací stanici.

Velkou výhodou je dopravní dostupnost. V docházkové vzdálenosti od domu se nachází vlaková stanice na trati Praha - Ústí nad Labem - Děčín, která zajišťuje praktické spojení s okolními městy. V blízkosti stanice je také zastávka linkového autobusu. Vzhledem k blízkosti železniční trati je však vhodné s tímto faktorem v rámci lokality počítat.

Okolí potěší také možnostmi pro volný čas - v dosahu jsou cyklotrasy, přívod přes Labe, přístaviště, vyhlídky Českého středohoří i turistické cíle jako Mlynářův kámen nebo Moravanský vodopád.

#### Shrnutí:

Tento dům je zajímavou příležitostí pro zájemce, kteří hledají obsazenou nemovitost s okamžitým příjmem, ale také pro kupující, kteří chtějí propojit vlastní bydlení s příjmem z pronájmu dalších jednotek.

Nemovitost může novému majiteli přinášet příjem od prvního dne a zároveň nabízí prostor pro další rozvoj - ať už formou zhodnocení domu, úprav exteriéru, nebo využití nebytového prostoru v přízemí.

Pro více informací a domluvení prohlídky mě kontaktujte.