

**byrfin**<sup>®</sup>real  
estate**Prodej - Komerční prostory**

číslo zakázky: 1756

## Investiční objekt ke konverzi v centru Opavy, u OC Breda

Opava

**5 790 000 Kč**  
za nemovitostvč. provize RK, vč.  
právního servisu

Vyřizuje

**Michal Kolek****Tel.:** 736 461 867**GSM:** 608608492**E-mail:**[michal.kolek@byrfin.cz](mailto:michal.kolek@byrfin.cz)

<b>Plocha kanceláří:</b>	306 m <sup>2</sup>
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Druh prostor:</b>	Skladovací
<b>Odpad:</b>	Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím ke koupi investiční objekt v samotném centru Opavy, v bezprostřední blízkosti obchodního centra Breda & Weinstein.

Jedná se o bývalý objekt dílen a skladů na parcele č. 127/2 v katastrálním území Opava-Město, který nabízí přibližně 300 m<sup>2</sup> vnitřních ploch rozložených do suterénu a tří nadzemních podlaží.

Objekt se nachází v ploše SC - plochy smíšené obytné centrální, což dle územního plánu umožňuje uvažovat o různých formách budoucího využití. Nabízí se zde například konverze na nájemní bydlení, městské apartmány, industriální BnB, kanceláře, služby, sdílené pracovní zázemí nebo polyfunkční objekt kombinující bydlení a podnikání.

Budova má smíšenou konstrukci tvořenou cihelným zdivem a železobetonovými trámovými stropy. Dle dostupných informací a vizuální prohlídky působí konstrukčně stabilně, bez zjevných významných statických poruch. Objekt je částečně podsklepený a od cca roku 2010 není aktivně využíván, což vytváří prostor pro kompletní rekonstrukci a nové

funkční využití. Objekt je po dlouhá léta bez údržby, zatéká do střechy, v jiných ohledech stabilní. S ohledem na vhodnou konverzi a nutné investice do celé obálky budovy by tato skutečnost neměla být překážkou.

Hlavní hodnotou nabídky je především její poloha. Pár kroků od objektu se nachází OC Breda & Weinstein, restaurace, kavárny, obchody, fitness, parkování, MHD a kompletní občanská vybavenost centra města. Právě tato kombinace může být zajímavá pro vytvoření nového městského investičního produktu.

Dům je napojen na splaškovou kanalizaci, bez vody a elektřiny. V lokalitě jsou dostupné veškeré IS - voda, kanalizace, plyn a elektřina. Příjezd k objektu je zajištěn po městské komunikaci. Parkování není v současném stavu samostatně vymezeno, možnosti jeho řešení však mohou být součástí budoucího projektu.

Konkrétní rozsah možné přestavby, změna užívání, kapacita budoucího provozu, případné dispoziční řešení, stavební úpravy nebo vytvoření jednotek jsou předmětem dalšího prověření projektantem, stavebním úřadem a příslušnými orgány. V rámci šetření již mám k dispozici jednak vyjádření správců IS o možnostech napojení, tak i informace ze stavebního úřadu o možnostech konverze.

Tato nemovitost je určena především pro investora, stavaře nebo developera, který dokáže využít kombinaci lokality, již hotové a stojící stavby, poctivé konstrukce a širokých možností budoucí konverze.

Pokud hledáte hotovou nemovitost bez práce, toto pravděpodobně nebude nabídka pro vás. Pokud však hledáte příležitost v centru Opavy, kde se hodnota může tvořit skrze projekt, rekonstrukci a změnu využití, pak stojí za to zbystřit a zajímat se o možnostech budoucího využití do Vašeho portfolia.

Pro vážné zájemce mám připravené technické podklady, půdorysy, výměry, fotografie interiéru a informace z územního plánu a možnosti konverze.

Pro více informací mě kontaktujte a domluvte si osobní prohlídku.