

## Prodej víceúčelového objektu 472 m<sup>2</sup>, Chropyně - ul. Komenského

Komenského, Chropyně



**10 605 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Alena Cífková**  
Tel.: +420 739 565 656  
GSM: +420 601 060 698  
E-mail: [zlin@century21.cz](mailto:zlin@century21.cz)



<b>Plocha kanceláří:</b>	273 m <sup>2</sup>	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Druh prostor:</b>	Jiné
<b>Elektrína:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji smíšený objekt kombinující komerční využití v přízemí a bytové jednotky v patře. Polovina domu již prošla rekonstrukcí a generuje stabilní příjem, druhá polovina je v původním stavu a nabízí prostor pro stavební zhodnocení a navýšení budoucího výnosu.

Dispozice a stav nemovitosti:

1. NP - Komerční prostory

Prodejna potravin (172 m<sup>2</sup>): Prostor po rekonstrukci, aktuálně v provozu. Vybaven 3x klimatizační jednotkou.

Komerční prostor B (101 m<sup>2</sup>): V původním stavu před rekonstrukcí. Má dva samostatné vchody, což stavebně umožňuje jeho rozdělení na dvě menší, nezávislé jednotky (např. kanceláře, služby, ordinace).

2. NP - Bytové jednotky

Byt č. 1: 2+1, 72 m<sup>2</sup>. Před rekonstrukcí.

Byt č. 2: 2+1, 60 m<sup>2</sup>. Po rekonstrukci (před 3 lety). Nové el. rozvody, vinylové podlahy, nová koupelna, WC a kuchyňská linka Ikea.

Byt č. 3: 3+1, 67 m<sup>2</sup>. Po rekonstrukci (před 5 lety). Nové el. rozvody, vinylové podlahy, nová koupelna, WC a kuchyňská linka Ikea.

Technické parametry a správa:

Střecha: Prošla opravou v roce 2024.

Okna: Plastová v celé budově (v původních i zrekonstruovaných částech).

Sítě a technologie: Do budovy je zaveden optický kabel.

Energie: Vytápění jednotek je řešeno el. přímotopy, ohřev vody el. bojlerem.

Měření: Každý byt i nebytový prostor má vlastní vodoměr a elektroměr, což usnadňuje přímé vyúčtování energií nájemcům.

Nájemní vztahy: Všechny stávající nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou (1 rok), což novému majiteli dává flexibilitu při plánování dalších rekonstrukcí nebo úpravě nájemného.

Možnosti dalšího rozvoje (Potenciál domu):

Fotovoltaika: Vzhledem k orientaci budovy a využití elektřiny pro vytápění a ohřev vody se nabízí instalace solárních panelů na opravenou střechu pro snížení provozních nákladů.

Půdní prostor: Volná půda je vhodná k budoucí realizaci půdní vestavby.

Dokončení rekonstrukce: Rekonstrukcí druhého komerčního prostoru a bytu 2+1 v patře lze významně zvýšit celkovou hodnotu nemovitosti i finální výnos z pronájmu.

Nemovitost je vhodná pro investora, který hledá objekt s částečným příjmem, kde může vlastní stavební činností realizovat přidanou hodnotu.

PENB bude dodán.

Fotografie venkovní fasády a interiéru obchodu jsou graficky upravené pro lepší představu o potenciálu prostoru (jedná se o vizualizace).