

**Prostorný rodinný dům se dvěma byty 4+kk -
Žebrák okr. Beroun**

Na Pěšině, Žebrák

11 990 000 Kč

za nemovitost

včetně provize a právních
služeb

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	3
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	138 m ²
Užitná plocha:	325 m ²	Plocha parcely:	713 m ²
Plocha sklepu:	99 m ²	Umístění objektu:	klidná část obce
Doprava:	dálnice; silnice; autobus	Komunikace:	asfaltová
Elektřina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	Voda:	Vodovod
Plyn:	Plynovod	Odpad:	Kanalizace
Ostatní rozvody:	Kabelové rozvody	Energetická náročnost:	D - Méně úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji nedávno zkolaudovaný dům o dvou samostatných bytových jednotkách v klidné části města Žebrák.

Ideální volba pro dvougenerační bydlení, kombinaci vlastního bydlení s investicí nebo pronájem obou bytů.

Celková užitná plocha domu je 325 m².

Tato nemovitost představuje:

Stabilní výnos téměř 5 % (s potenciálem růstu)

Dvě příjmové jednotky - velké byty pro rodiny jsou dnes na trhu nedostatkové

Silnou dopravní dostupnost - na Prahu a Plzeň, bezproblémové parkování

Dlouhodobě perspektivní lokalitu s potenciálem růstu hodnoty nemovitosti díky blízkosti D5

Kombinaci bezpečí, cashflow a kapitálového růstu.

Tato nemovitost má za sebou dlouhý příběh - původní hrubá stavba byla rozestavěna v 80. letech, ale svého dokončení se dočkala až v roce 2024. Díky pečlivé a důkladné rekonstrukci vznikl moderní dvougenerační dům, který splňuje všechny nároky dnešního bydlení.

Dispozice:

1.NP: byt 4+kk/B + koupelna + samostatné WC + komora (užitná plocha 120,72 m²)

2.NP: byt 4+kk + koupelna + samostatné WC + komora (užitná plocha 105,2 m²)

PP: technické zázemí, skladové prostory, garáž, dílna, WC (99,45 m²)

Technický stav:

- Kolaudace říjen 2024

- Kompletní nové rozvody: elektro, voda, odpady, plyn, topení

- Příprava na kuchyňské linky, moderní podlahy - vinyl a dlažba

- Nová elektro skříň, jističe 3x25A, revize elektřiny a plynu

- Nová kanalizační a vodovodní přípojka

- Vytápění: plynový kondenzační kotel + akumulční nádrž na teplou vodu
- Zateplení fasády, stropů i podlah, plastová okna s trojskly včetně střešních, foukaná izolace střechy
- Nová střešní krytina Bramac, původní zdravý krov
- Napínané stropy v 1.NP
- K dispozici je aktuální protokol o měření radonu a kompletní dokumentace

Pozemek a okolí:

- Celková plocha parcely 713 m²
- Kopaná studna s čerpadlem – ideální pro zalévání
- Parkování v garáži, na pozemku i před domem
- Orientace: JV do ulice, SZ do zahrady

Další výhody:

- PENB třída D (110 kWh), vytápění třída C
- Možnost měsíčního výnosu z pronájmu jednoho bytu min. 25.000 Kč + poplatky, což znamená roční výnosnost z pronájmu téměř 5% s potenciálem růstu

Lokalita:

Rodinný dům se nachází v klidné rezidenční části města Žebrák, odkud máte na dosah přírodu i městské pohodlí. Samotný Žebrák nabízí kompletní občanskou vybavenost – školu, školku, obchody, restaurace, zdravotní středisko i sportovní zázemí.

Jen pár minut jízdy vás dělí od nájezdu na dálnici D5 – do Prahy to zvládnete za 35 minut, do Plzně za půl hodiny. Další služby, včetně nemocnice nebo velkých supermarketů, najdete v nedalekých Hořovicích.

Okolí potěší všechny milovníky přírody a aktivního života. Město leží v podhůří Křivoklátských lesů, které jsou chráněnou krajinnou oblastí – ideální pro pěší výlety, cyklistiku i houbaření.

Dominantou regionu jsou dva gotické hrady – Točnick a Žebrák.

Možná je právě tohle místo začátkem vašeho nového příběhu.

Těšíme se na setkání v Žebráku.



Vyřizuje

Ing. Markéta Soukupová

Tel.: 606 113 100

GSM: 739 500 586

E-mail: marketa.soukupova@qara.cz