

## Třípodlažní dům se zahradou a výhledem v srdci Černošic, ideální pro pohodové bydlení

**18 950 000 Kč**  
za nemovitost

Slunečná, 25228, Černošice

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	256 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1173 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1041 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Parkoviště
<b>Topení:</b>	Ústřední - elektrické	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** V klidné části oblíbených Černošic nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s celkovou užitnou plochou 256 m<sup>2</sup> a zahradou o rozloze 1 041 m<sup>2</sup>.

Dům tvoří tři bytové jednotky se samostatnými vstupy - v 1. NP 3+1 (86,4 m<sup>2</sup>), ve 2. NP 3+kk (87 m<sup>2</sup>) a ve 3. NP 3+1 (82,7 m<sup>2</sup>), což je ideální pro vícegenerační bydlení nebo ubytování hostů.

V domě probíhá postupná rekonstrukce - první nadzemní podlaží je již částečně zmodernizované. Jedna část objektu zůstává v původním stavu a čeká na dokončení podle představ nového majitele. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo.

Černošice patří mezi vyhledávané lokality díky klidnému prostředí, výborné dostupnosti do Prahy, krásné přírodě a kompletní občanské vybavenosti. Tento dům představuje ideální příležitost pro ty, kdo hledají prostorné a pohodlné bydlení v atraktivní oblasti.

Shrnutí pronájmu a výnosů

Stav: Třída D (zateplena 2. a 3. NP, 1. NP nezateplena). Vytápění tepelným čerpadlem.

Celkový výnos: 63 000 Kč/měsíc nebo 756 000 Kč/rok.

Návratnost: Odhadovaná roční návratnost je 3,99 % (při ceně 18 950 000 Kč).

Potenciál: Po dokončení zateplení a úpravě 1. NP se návratnost zvýší na 4,5-5 %.

Přehled jednotlivých bytů

1. NP: 86 m<sup>2</sup>, neobývané, 17 000 Kč/měsíc.

2. NP: 87 m<sup>2</sup>, nejlepší dispozice, 26 000 Kč/měsíc.

3. NP: 83 m<sup>2</sup>, samostatný přístup, 20 000 Kč/měsíc.



Vyřizuje

**Patrik Sikora**

**Tel.:** +420 233 091 011

**GSM:** +420 731 554 566

**E-mail:** [patrik.sikora@engelvoelkers.com](mailto:patrik.sikora@engelvoelkers.com)