

## Investiční příležitost v srdci Vysočiny: penzion U Kubínů v Přibyslavi

Bechyňovo náměstí, Přibyslav

**26 900 000 Kč**  
za nemovitost

vč. provize a právních služeb

<b>Zastavěná plocha:</b>	576 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha:</b>	961 m <sup>2</sup>
<b>Plocha parcely:</b>	698 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží v domě:</b>	3
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Typ zařízení:</b>	Hotel	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme ke koupi zavedený penzion U Kubínů přímo na Bechyňově náměstí v Přibyslavi. Jde o historický objekt s dlouhou hostinskou tradicí - restaurace zde dle dohledaných dokumentů funguje již od roku 1823. Nemovitost má silné jméno, výbornou polohu a více možností výnosu.

Objekt má užitnou plochu cca 960 m<sup>2</sup> a pozemek 698 m<sup>2</sup>. Nabízí 15 pokojů s vlastním sociálním zařízením. Navíc jsou zde další 4 samostatné pokoje, kdy vždy dva pokoje sdílí jednu kuchyňku a každý pokoj má vlastní koupelnu a WC. Tato část je vhodná i pro dlouhodobější pronájem, například pro pracovníky, firemní klientelu nebo delší pobyty.

Součástí jsou dva byty: 3+1 o velikosti cca 100 m<sup>2</sup> s návazností na terasu s bazénem a 2+1 o velikosti cca 70 m<sup>2</sup>. Byty lze využít pro majitele, správce, personál, dlouhodobý pronájem nebo jako další výnosovou část.

Restaurace má kapacitu cca 65 míst, dalších 7 míst u baru a venkovní zahrádku až pro cca 90 hostů. Venkovní část má vlastní výčep, kasu a napojení na kuchyni. Restaurace je kompletně zařízená a připravená na provoz - včetně profesionální kuchyně, skladů, chladicího zázemí a prostor pro personál.

Velkou přidanou hodnotou je sál / školící místnost pro cca 60-70 osob. Objekt tak není závislý jen na ubytování, ale umožňuje pořádat firemní školení, oslavy, menší svatby, soukromé akce, cyklistické pobyty nebo tematické víkendy.

Technické zázemí tvoří sklepy na pivo a víno, sklady, vlastní studna s vodárnou na užitkovou vodu, plynový ohřev vody a vytápění po patrech plynem. Restaurace má samostatné měření, takže ji lze případně pronajmout samostatnému provozovateli. V celém objektu je Wi-Fi.

K nemovitosti patří garáž cca 30 m<sup>2</sup>, menší zahrádka cca 16 m<sup>2</sup> a terasa s bazénem se slanou vodou, protiproudem a tepelným čerpadlem. Objekt prošel postupnou rekonstrukcí od roku 1993, v roce 2008 proběhla nástavba a v roce 2021 nová kanalizace. Připraveno je stavební povolení na celoskleněný tubusový výtah včetně souhlasu památkářů. PENB je doložen ve třídě D.

Aktuálně je provoz zaměřen hlavně na ubytování. Restaurace je nyní uzavřena, protože ji současní majitelé již aktivně neprovozují. Právě zde je největší potenciál dalšího růstu. Při znovuotevření restaurace, využití zahrádky, sálu a akcí může objekt generovat výrazně vyšší příjmy než samotný penzion.

Pro vážné zájemce je připravena investiční analýza. Současný model pracuje především s ubytováním, tedy s

opatrnější variantou. Při aktivním provozu restaurace, zahrádky, sálu a ubytování může být orientační návratnost celé investice přibližně 5 až 7 let. Nejedná se o garantovaný výnos, ale o reálný potenciál pro kupujícího, který bude objekt aktivně řídit a rozvíjet.

Penzion U Kubínů je vhodný pro investora, rodinu nebo provozovatele, který nechce pasivní nemovitost, ale historický objekt s ubytováním, restaurací, sálem, byty a obchodním potenciálem.

Pro více informací a domluvení prohlídky

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

---



Vyřizuje

**Igor Bak**

**Tel.:** +420777235472

**GSM:** +420702222666

**E-mail:** [igor.bak@re-max.cz](mailto:igor.bak@re-max.cz)