

Investiční nemovitost s mimořádným potenciálem | Libčany č.p. 27 - 10 minut od Hradce Králové

23 500 000 Kč
za nemovitost

Libčany

| | | | |
|------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Celková plocha: | 350 m ² | Počet podlaží: | 3 |
| Druh objektu: | cihlová | Stav objektu: | velmi dobrý |
| Účel budovy: | Jiný | Energetická náročnost: | G - Mimořádně nehospodárná |

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji samostatně stojící vilu s pozoruhodnou historií a ještě zajímavější budoucností, situovanou v obci Libčany, pouhých 15 minut jízdy autem od centra Hradce Králové a zhruba 50 minut kraje Prahy - od stanice metra Černý Most.

Objekt původně sloužil jako rezidenční vila, v posledních letech byl využíván jako mateřská školka. Kolaudačně je veden jako ubytovací zařízení, přičemž územní plán obce umožňuje jeho bezproblémové využití pro čistě rezidenční účely - tedy rozdělení na bytové jednotky, případně kombinaci bydlení a podnikání.

A právě zde se skrývá hlavní síla této nemovitosti: byty zde již v zásadě existují.

V současném dispozičním řešení se dům přirozeně dělí na 4 bytové jednotky (2 v přízemí, 2 v 1. patře), a rozsáhlý půdní prostor o výměře cca 110 m², již částečně obyvatelný (WC, topení, kuchyňka), s potenciálem vzniku dalších dvou plnohodnotných bytů.

Přehled ploch v záměru vybudování 6 bytů (orientačně):

byt 1: 48 m²

byt 2: 50 m²

byt 3: 67 m²

byt 4: 50 m²

půdní byty 5 a 6: cca 110 m² celkem

Celkem v úhrnu jde tedy o cca 350 m² bytových ploch při plném rozvinutí obchodního záměru.

Dům stojí na pozemku o výměře 1.000 m², zastavěná plocha činí 185 m². Půdorys objektu je obdélníkový (cca 12 × 14 m) s vystupujícím schodišťovým traktem v zadní části. Právě zde, na klidné, nyní zatravněné části pozemku za domem, je možné bez komplikací vybudovat 4-8 parkovacích stání, dle potřeb investora.

Technický stav:

Nemovitost je plně funkční, avšak „vybydlená“ po posledním provozním využití. Pro investora, který zvolí cestu rekonstrukce na bytové jednotky, bude nutné počítat s investicí minimálně do:

- podlah,
- elektroinstalací,
- vytápění,
- koupelen a kuchyní.

Nejde však o demolici ani o plnohodnotnou rekonstrukci hrubé stavby – okna, fasáda i základní konstrukce jsou ve velmi dobrém stavu. Energetická bilance domu (PENB) je v tuto chvíli nevyhodnocena, nicméně objekt přímo vybízí k využití moderních technologií (tepelné čerpadlo, fotovoltaika).

Pro koho je tato nemovitost ideální?

- podnikatele se zájmem pronajímat, a těžit z růstu hodnoty nemovitosti v čase (+ okamžitý výnos z více jednotek).
- Developerský záměr menšího rozsahu (příprava 6 bytů a následný prodej po jednotkách)
- Firma hledající zajímavé prostorné sídlo s možností kombinace kanceláří, bydlení a zázemí

Libčany jsou klidná, kultivovaná obec v mírně zvlněném terénu, s výbornou dostupností a bez rušivých prvků – místo, které funguje jak pro bydlení, tak pro podnikání. Objekt je vzdálen 100 m od místní základní a mateřské školy. Do Hradce Kr. jezdí i pravidelné autobusové spoje ze zastávky vzdálené 150 m od domu, kromě toho je 2,5 km od objektu stanice vlaku.

Tato nemovitost není typickou nabídkou „z katalogu“. Je to otevřený obchodní příběh, který dává smysl při osobní návštěvě.



Vyřizuje

Zákaznická Linka

Tel.: 800100164

GSM: +420 800 100 164

E-mail: realityspolu@bcas.cz