

## Činžovní dům s duší a investičním potenciálem - Dvůr Králové nad Labem

Čechova, Dvůr Králové nad Labem

**17 990 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně provize a právního  
servisu

<b>Plocha parcely:</b>	424 m <sup>2</sup>	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji výjimečnou nemovitost v klidné lokalitě Dvora Králové nad Labem, která v sobě spojuje historickou vznešenost secesní architektury a moderní investiční příležitost. Tento cihlový činžovní dům s pěti bytovými jednotkami a rozlehlým zázemím je ideální volbou pro ubytovací služby, nájemní bydlení nebo rozdělení na menší jednotky.

**LOKALITA:** Klid uprostřed dění

Dům se nachází v tiché ulici, přesto v docházkové vzdálenosti od centra města (Náměstí Republiky pouze 400 m).

\* Volný čas: Světoznámá ZOO a Safari Park přímo v místě.

\* Hory na dosah: První sjezdovky do 20 min, Janské Lázně (25 min), Špindlerův Mlýn a Pec pod Sněžkou (40 min).

\* Dostupnost: Parkování bezproblémové přímo na ulici před domem.

**ARCHITEKTURA A STAV:** Historické prvky a vysoký standard

Dům prošel citlivou údržbou, která zachovala jeho autentický charakter:

\* Interiér: Vysoké stropy (možnost vestavby vnitřních pater), masivní schodiště, původní zachovalé dveře a secesní prvky.

\* Podlahy: Kvalitně renovované dřevěné parkety nebo klasická dlažba.

\* Světlo: Velká okna zajišťují nadstandardní prosvětlení všech prostor.

\* Zahrada: Soukromý pozemek o rozloze 215 m<sup>2</sup> se starším bazénem a vstupem skrz dům zajištění soukromí.

**DISPOZICE A VÝMĚRY** (Celková plocha bytových jednotek: 454,2 m<sup>2</sup>)

Nemovitost aktuálně nabízí 5 bytů, z nichž dva jsou nadstandardní "premiové" jednotky se zasklenou terasou do zahrady.

\* 1. NP Byt č. 1 54,7 m<sup>2</sup> + sdílená chodba 9,3 m<sup>2</sup>

\* 1. NP Byt č. 2 50,6 m<sup>2</sup> + sdílená chodba 9,3 m<sup>2</sup>

\* 2. NP Byt č. 3 139,1 m<sup>2</sup> premiový byt se zasklenou terasou

\* 3. NP Byt č. 4 141,0 m<sup>2</sup> premiový byt se zasklenou terasou

\* 4. NP Byt č. 5 59,5 m<sup>2</sup>

Další prostory:

\* Společné prostory: 75,2 m<sup>2</sup>

- \* Suterén (sklepy a chodby): 104,8 m<sup>2</sup>
- \* Půda a úložné kóje: 144,2 m<sup>2</sup> (vhodné k další vestavbě)
- \* Nádvoří: 23,7 m<sup>2</sup>

#### INVESTIČNÍ POTENCIÁL A EKONOMIKA

- \* Flexibilita: Možnost rozdělení velkých bytů (140 m<sup>2</sup>) na více menších jednotek nebo adaptace půdních a sklepních prostor.
- \* Tržní nájemné: Aktuálně končící nájemní vztahy umožňují novému majiteli nastavit tržní nájemné nebo ihned zahájit stavební úpravy.
- \* Správa: Jeden majitel, v domě není SVJ ani fond oprav - naprostá svoboda v rozhodování.
- \* Provozní náklady: Velmi nízké pojistné (cca 10 000 Kč/rok). Žádné zásadní investice nejsou v tuto chvíli nutné.

#### TECHNICKÉ INFORMACE

- \* Vytápění: Dva samostatné plynové kotle pro ohřev vody i teplo vytápění (značky Junkers a Hermann)
- \* Měření: Samostatné elektroměry a plynoměry.
- \* Revize: Probíhají pravidelně a dům je v dobrém technickém stavu.

Pro více informací a sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.



Vyřizuje

**Radek Šimek**

**Tel.:** 226 256 126

**GSM:** +420 720 756 287

**E-mail:** [radek.simek@century21.cz](mailto:radek.simek@century21.cz)