



K prodeji zrekonstruovaný rodinný dům o 3 bytových jednotkách v jižních Čechách-Dráchov 41

13 999 000 Kč
za nemovitost

Dráchov

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	1
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	208 m ²
Užitná plocha:	208 m ²	Plocha parcely:	516 m ²
Plocha sklepu:	10 m ²	Umístění objektu:	centrum obce
Komunikace:	asfaltová	Elektřina:	Elektro - 230 V
Voda:	Místní zdroj vody; Vodovod	Plyn:	Plynovod
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Dům je rozdělen na tři samostatné bytové jednotky: byt 3+kk, apartmán 3+kk a vejminek 2+kk s garáží. Celková užitná plocha činí 208,8 m² (byt + apartmán) a 44,2 m² (vejminek s garáží). Rekonstrukce domu proběhla v roce 2015, samostatný apartmán vznikl v roce 2022. Parkování je zajištěno na uzavřeném dvoře pro tři vozidla a dále v garáži.

Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Vytápění je řešeno kombinací plynu, elektřiny a kamen na tuhá paliva. V objektu jsou radiátory, v koupelnách podlahové vytápění, v bytové jednotce a ve vejmince kachlová kamna. Podlahové krytiny tvoří dlažba, vinyl a lino, elektroinstalace je v mědi. Měsíční náklady na provoz domu činí přibližně 4 800 Kč.

Nemovitost se nachází v klidné lokalitě s výrazným rekreačním potenciálem. V blízkém okolí vedou vyhledávané cyklostezky kolem jihočeských rybníků a přibližně 8 km od domu se nachází Veselské pískovny, oblíbené místo ke koupání s kulturními akcemi. Výborná dopravní dostupnost - Praha cca 1 hodina 20 minut, České Budějovice 20 minut jízdy po dálnici.

Dům je dlouhodobě využíván ke krátkodobému ubytování a představuje zajímavou investiční příležitost s okamžitým výnosem. Kapacita ubytování činí 4-6 lůžek v apartmánu a 4 lůžka ve vejmince, přičemž objekt dosahuje přibližně 100 obsazených dní ročně při průměrné ceně kolem 3 500 Kč za noc za celý objekt, což odpovídá výnosu cca 350 000 Kč za 6 měsíců. Výnos je generován při současném režimu bez využití zimní sezóny, což dává novému majiteli prostor pro další navýšení.

Výhodou je, že hosté si hradí spotřebu elektrické energie, což významně snižuje provozní náklady. Nemovitost je aktivně nabízena na portálech Booking, DDS Tour (Chalupy), e-Chalupy a Interbohemia a součástí prodeje může být převzetí kompletně zavedeného provozu včetně rezervací a zajištěného úklidu. Investor tak přebírá funkční systém bez nutnosti budování od začátku.

Současně je zde flexibilita využití, nemovitost lze nadále provozovat jako výnosový objekt, kombinovat s vlastním užíváním, nebo ji přizpůsobit pro dlouhodobý pronájem či vlastní bydlení.

Více informací Vám poskytne realitní makléřka Ivana Szepová.

Vyřizuje

Ivana Szepová

Tel.: 605 420 993

GSM: +420605420993

E-mail: real@ivanaszepova.cz