

## Prodej domu 4+kk - 99 m<sup>2</sup> + restaurace 137 m<sup>2</sup>, pozemek 312 m<sup>2</sup>, Šluknov

Bezručova, Šluknov


**2 990 000 Kč**

za nemovitost

včetně všech poplatků RK



Vyřizuje

**Filip Jirků**
**Tel.:** 725 433 555

**GSM:** 722432387

**E-mail:**
[filip@nyxusreality.cz](mailto:filip@nyxusreality.cz)

|                               |                            |                                 |                    |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Poloha objektu:</b>        | řadový                     | <b>Druh objektu:</b>            | kamenná            |
| <b>Stav objektu:</b>          | dobrý                      | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 2                  |
| <b>Typ domu:</b>              | přízemní                   | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 173 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 236 m <sup>2</sup>         | <b>Plocha parcely:</b>          | 312 m <sup>2</sup> |
| <b>Umístění objektu:</b>      | centrum obce               | <b>Elektrina:</b>               | Elektro - 230 V    |
| <b>Voda:</b>                  | Voda - dálkový vodovod     | <b>Plyn:</b>                    | Plynovod           |
| <b>Topení:</b>                | Lokální - plynové          | <b>Odpad:</b>                   | Kanalizace         |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně nehospodárná |                                 |                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme ke koupi dům v těsné blízkosti náměstí Míru v centru města Šluknov. Dům se skládá z bytové jednotky v podkroví o výměře 99 m<sup>2</sup> a dispozici 4+kk a komerčního prostoru v přízemí 137 m<sup>2</sup>, aktuálně využívaného jako restaurace. K domu patří také dvůr cca 140 m<sup>2</sup>, které je možné využít jako zahrádku k restauraci, parkování, venkovní grilování atd.

Ideální využití nemovitosti je bydlení v bytové jednotce a podnikání v komerčním prostoru - restaurace, kanceláře, obchod apod.

Komerční prostor je v tuto chvíli rozdělen na hlavní místnost s barem a výčepem, za kterým se nachází kuchyně, dále další dvě místnosti pro usazení hostů včetně pódia, které umožňuje pořádat různé akce. K dispozici jsou samozřejmě i

toalety. Dům je částečně podsklepen. Do obytné části lze vstoupit buď samostatným vchodem z ulice či projít skrze kuchyni a technickou místnost.

Podkrovní byt nabízí 99 m<sup>2</sup> plochy a skládá se z chodby s kuchyňským koutem, obývacího pokoje, tří samostatných pokojů, koupelny s toaletou a sprchovým koutem a komory. Výška stropu v obývacím pokoji je mírně snížena, cca 1,85 metru.

Dvůr je využíván jako venkovní posezení pro hosty restaurace, je z velké části zastřešen a díky vratům je možné jej využít také jako parkovací stání.

Dům je postaven z kombinace kamene a cihly a je vytápěn plynovým kotlem. Nad bytem se nachází ještě rozměrná půda.

Díky blízkosti rušného náměstí je dům skvěle situován pro podnikání. Na náměstí najdete radnici, obchodní dům, lékárnu, pizzerii, papírnictví, poštu a další menší obchody. V obci se nachází mateřská škola, základní škola i několik středních škol. K dispozici je kompletní občanská vybavenost včetně skvělé dopravní dostupnosti, přímý vlak do Děčína, Rumburku či Kolína, přímý autobus do Prahy. Autem se za chvíli dostanete do Německa i do Polska.

Průkaz energetické náročnosti budovy ("PENB") nebyl dodán, tudíž dle zákona uvádíme třídu "G".

Nemovitost je možno financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením vám rádi pomůžeme a zajistíme vám nejlepší podmínky na trhu.