

## K prodeji, inžovnický dům

íslo inzerátu (ID): 4275286 Datum vydání: 02.01.2025

Cena za nemovitost:

**16 900 000 K**

Lokalita:  
**Kladno**

Hledáte investici, která může generovat přes 6% p.a. nájemního zisku, nebo je vhodná pro rozdělení na jednotky a následný rozprodej? Tato novostavba rozlehlého rodinného domu je připravena pro transformaci na dům o 5-6 jednotkách.

Akoliv se může zdát, že se jedná o stavbu, stojící v obci několik desítek let, není tomu tak. Jedná se o novostavbu z roku 2018, která je zasazená do tradiční zástavby v okolí a je velmi kvalitně zpracována. Na zahradě je dostatek prostoru pro letní posezení, grilování, i několik plodících ovocných stromů.

Zmiňovaná nemovitost je zděný dům o 3 nadzemních podlažích, nacházející se na pozemku o výměře 515 m<sup>2</sup>. K domu náleží garáž, do které pohodlně zaparkujete dva vozy a uložíte spoustu dalších věcí. Dispozice domu nabízí přestavbu, díky které vzniknou následující jednotky:

1.NP 1+kk 26m<sup>2</sup>, 3+kk 60m<sup>2</sup>, garáž je možné přestavět na další, mezonetový byt o ploše cca 95m<sup>2</sup>.

2.NP 1+kk 30m<sup>2</sup>, 3+kk 71m<sup>2</sup>

3.NP 4+kk 93 m<sup>2</sup>

Pro přesný zakreslení jednotlivých jednotek se mi ozvěte.

Celkový výnos z domu tak atakuje hranici 100 tis. Kč/m<sup>2</sup> s. I s nákladem ve výši 2 mio Kč na přestavbu se dostanete na výnos 6,2% a cenu pořízeného metru na 46 tis. Kč/tzn. pod reprodukčními náklady.

Úprava na bytový dům přitom není stavebně náročná. Odpadní a vodovodní přípojky jsou v dosahu pro jednotlivé nově vznikající byty.

Dům je vytápěn tepelným čerpadlem. Nemovitost je napojena na vodovod, kanalizaci a elektřinu. K dispozici tu budete mít také funkční studnu s dostatkem vody, pro kterou si v dávných dobách chodila celá vesnice.

V blízkosti nemovitosti najdete obchody, školy, restaurace i poštu. Nedaleko nemovitosti máte nespočet polí a stezek, které vybízejí nejen k rodinným procházkám, ale i sportu. Nejbližší supermarket Billa se nachází na sjezdu z dálnice, v komerční zóně naleznete také několik restaurací, čerpací stanici s automyčkou a servisem. Stehelves disponuje základní i mateřskou školou, ale i poštou, nejbližší lékárna je pak opt v nedalekém Brandýsku.

Na stanici metra Veleslavín se dostanete autem za pouhých 15 minut autobusem za 26 minut. Nedaleký nájezd na dálnici D7 a Pražský okruh vás pohodlně spojí s jižní částí Prahy. Do Kladna, které nabízí kompletní občanskou vybavenost, divadla, nákupní centra, nemocnice, galerie, zimní stadion a dalšími aktivitami se dostanete autem za 10 minut, autobusem za 20 minut.

V případě zájmu Vám rád poskytnu bližší informace, ale především Vás zvu na prohlídku této útulné nemovitosti



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**Ondřej Petr**

Tel:

**+420 721685416**

Email:

**ondrej.petr@qara.cz**

**QARA s.r.o**

Tel:

**606 113 100**

Adresa:

**Šafaříkova 201/17, 120 00**

**Praha 2**

Web:

**www.qara.cz/**

ID inzerátu ESO:	4275286
Inzerát aktualizován:	02.01.2025
Inzerát vydán:	06.09.2024
ID zakázky v RK:	13311
Budova je z:	Cihla
Stav:	Velmi dobrý
Plocha pozemku:	0 m2
Užitná plocha:	413 m2
Plocha zahrady:	290 m2
Zastav ná plocha:	225 m2