K prodeji, Činžovní dům

Číslo inzerátu (ID): **4351830** Datum vydání: **11.11.2026**

Cena za nemovitost:

9 990 000 Kč

Lokalita:
Havlíčkův Brod

Pět bytů, pět nájemníků, příjem od prvního dne. Činžovní dům v Úsobí u Havlíčkova Brodu je investice, která na sebe vydělává už dnes, a rekonstrukcí může získat výrazně na hodnotě.

Nabízíme k prodeji bytový dům č. p. 12 s pěti samostatnými bytovými jednotkami. Dům stojí na stavební parcele o celkové výměře 997 m2, bez zástav a věcných břemen. Dispozice bytů: 2× 1+1, 2× 2+1 a 1× 3+1. Všechny byty jsou v současnosti pronajaté. Nový majitel tak nemusí hledat nájemníky ani čekat na první platbu, nájemné začne plynout okamžitě. Současní nájemníci mohou v domě zůstat.

Rentabilita
Dům funguje jako hotový byznys. Při stávajícím nájemném dosahuje nabídková cena hrubého výnosu necelých 7 % ročně (nájemné 55 000 Kč měsíčně, tedy 660 000 Kč ročně). Pět jednotek navíc rozkládá riziko: když se jeden byt uvolní, ostatní vydělávají dál.

Individuální vytápění a měření
Každý byt má vlastní topení i vlastní komín, vlastní elektroměr a vodoměr. V některých bytech je regulérní kotelna na tuhá paliva, jinde se topí krbovými kamny. Nájemníci si energie hradí sami a pronajímatel neřeší společnou kotelnu ani rozúčtování. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn je přímo u domu a připojení je možné.

Stav domu
Dům je obyvatelný a byty se běžně užívají. Celkově je ale určen k rekonstrukci a právě v ní se skrývá největší potenciál. Část práce je už hotová: rozvody vody jsou v plastu, elektroinstalace v mědi, okna jsou plastová a byl postaven nový komín. Opravovat lze postupně, byt po bytu, zatímco ostatní jednotky dál přinášejí nájem.

Pozemek a stodola
Součástí pozemku je zahrada a stodola o ploše zhruba 150 m2. Díky přístupu ze dvou stran lze část pozemku se stodolou (cca 500 m2) po geometrickém oddělení samostatně využít nebo prodat. Parkovat se dá na veřejném parkovišti hned u pozemku.

Možnosti dalšího využití

dlouhodobý pronájem všech pěti bytů
rozdělení na bytové jednotky a jejich postupný prodej, k němuž je již připravena dokumentace
oddělení a odprodej části pozemku se stodolou
přestavba na penzion v turisticky atraktivní oblasti s cyklostezkami

Lokalita
Úsobí je klidný městys na Vysočině s mateřskou a základní školou, obchodem, poštou i restaurací. Vlakové nádraží v Herálci je 3 km odsud, s přímým spojením do Havlíčkova Brodu a Humpolce. Na















KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Jan Caha
Tel:
+420 773 474 804
Email:
jan.caha@stelar-reality.cz

SMS reality s.r.o.
Tel:

Adresa:
Hvězdova 1716/2b, 14000 Praha 4
Web:
www.smsreality.cz/

dálnici D1 je to jen 4 km. Hodí se k trvalému bydlení i k rekreaci.

Právní i technické podklady jsou připravené, prodej tedy může proběhnout rychle. Pomůžeme Vám také se zajištěním výhodného financování.

Ozvěte se mi, rád Vám předložím přehled nájemních smluv a výše nájemného a domluvím osobní prohlídku.

ID inzerátu ESO:	4351830
Inzerát aktualizován:	11.11.2026
Inzerát vydán:	13.08.2025
ID zakázky v RK:	1500
Budova je z:	Smíšená
Stav:	Dobrý
Plocha pozemku:	0 m2
Užitná plocha:	249 m2
Podlahová plocha:	997 m2
Zastavěná plocha:	222 m2