

## K prodeji, Rodinný d m

íslo inzerátu (ID): 4243348 Datum vydání: 13.01.2025

Cena za nemovitost:

**8 700 000 K**

Lokalita:  
**Opava**

Ve vyhraném zastoupení majitele nabízíme prostorný dvougenerační RD ve Štávkovicích, obci a vyhledávané lokalitě k bydlení, nacházející se mezi Ostravou a Opavou. Dům, se zastavovací plochou 180 m<sup>2</sup> a podlahovou plochou cca 235 m<sup>2</sup>, má 2 bytové jednotky a obchodní prostor, v minulosti využívaný jako zlatnictví a zlatnická dílna. Dispozičně je dům v původním území řešen jako obchodní prostory s kompletním zázemím a byt 2+1, v patře potom byt 3+kk s balkónem. Dům je částečně podsklepen a v podkroví navíc skýtá dostatečný prostor pro budoucí vestavbu, kdy půda má navíc k dispozici cca 80m<sup>2</sup>.

Vstup do obchodních prostor je z ulice a umožňuje tak provoz prodejny, kanceláře nebo ordinace, možná je samozřejmě i rekonstrukce a proměna na obytné prostory. Druhý vstup do domu je ze zahrady, kde se nachází i vjezd na pozemek se zámkovou dlažbou, s pohodlným parkováním pro 2 vozidla a prostorná garáž o rozloze cca 25 m<sup>2</sup> pro další vozidlo nebo jiné využití. Vstupem ze zahrady je možné se následně dostat jak do obchodních prostor, tak do bytu v původním a po schodech do bytu v patře.

Dům je po celkové rekonstrukci provedené v uplynulých 15-ti letech, od nové fasády a sanace domu, přes plastová okna až po rozvody elektřiny v mědi, odpady i rozvody vody, vnitřní omítky, podlahy i radiátory. Po kompletní rekonstrukci je i střešní konstrukce s krytinou Bramac. Vyšší náklady na plynového kotle probíhala v minulém roce, v domě se nachází funkční komínové těleso pro možnost napojení krbových kamen.

K domu náleží menší a krásná udržovaná zahrada o velikosti necelých 300 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku se stavbou je 457 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na vodovodní a odpadní kanalizaci a plyn, který je využíván k topení, vaření i ohřevu teplé vody. Celkové náklady na provoz domu jsou v tuto chvíli nastaveny cca na 11.500,- Kč /m<sup>2</sup> síc. Dům má široké cihlové stěny, proto není zateplen.

V případě pronajímání nemovitosti, lze požadovat z nájmu příbližně s tímto poměry:

- obchodní prostory/ordinace - 7.000 - 9.000,- Kč /m<sup>2</sup> síc
- bytová jednotka 2+1 v původním území - 8.000 - 10.000,- Kč /m<sup>2</sup> síc
- bytová jednotka 3+kk v patře - 10.000 - 12.000,- Kč /m<sup>2</sup> síc

Celkově při pronájmu obchodních prostor a jedné bytové jednotky lze získat příjmem 15.000 - 21.000,- Kč za měsíc. Při pronajímání celého objektu potom 25.000 - 31.000,- Kč.

Dům v současné době slouží k bydlení, je o něj vzorně pečováno a je ihned připraven k nastěhování. Nachází se v centru obce, se skvělou dopravní dostupností, hned u domu autobusová zastávka, obchod, vlak v docházkové vzdálenosti. V obci škola i školka. Doporučíme Vám osobní prohlídku.



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**František Patka**

Tel:

**+420 737 875 808**

Email:

**frantisek.patka@vaskonzultant.cz**

**Váš Konzultant Reality**

**S.r.o.**

Tel:

**778424041**

Adresa:

**Roháčkova 120/23, 61700**

**Brno**

Web:

**www.vaskonzultant-reality.cz**

Se zajišťujeme financování na míru Vám rádi pomůžeme  
prostřednictvím našich finančních poradců a hypotečních  
specialistů. V případě Vašeho zájmu prosím kontaktujte makléře.

ID inzerátu ESO:	4243348
Inzerát vydán:	03.05.2024
Inzerát aktualizován:	13.01.2025
Budova je z:	Cihla
Stav:	Velmi dobrý
Plocha pozemku:	457 m <sup>2</sup>
Balkón:	ANO
Užitná plocha:	235 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	180 m <sup>2</sup>