

K prodeji, Rodinný dům

Číslo inzerátu (ID): 4417427 Datum vydání: 22.07.2026

Cena za nemovitost:

3 590 000 Kč

Lokalita:

Děčín

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami o dispozicích 2+1 a 3+1, dvěma garážemi a vlastní zahradou. Nemovitost se nachází v ulici Chmelařská ve Varnsdorfu a představuje zajímavou příležitost jak pro vícegenerační bydlení, tak zejména pro investiční využití.

Dům nabízí možnost dalšího dispozičního rozšíření. Po prověření a splnění příslušných technických, stavebních a právních podmínek lze uvažovat o vybudování až čtyř samostatných bytových jednotek. Významným potenciálem je prostorná, suchá půda se zachovalými dřevěnými trámy, která může být vhodná pro vybudování dalšího podkrovního bytu nebo atraktivního mezonetového bydlení.

Nemovitost má jeden společný vstup, ze kterého jsou prostřednictvím centrálního schodiště přístupná jednotlivá podlaží. Toto uspořádání vytváří vhodné předpoklady pro budoucí rozdělení domu na samostatné nájemní jednotky.

Vytápění domu je řešeno plynem. Každé podlaží má vlastní plynový kotel a samostatné měření spotřeby plynu. Ohřev vody zajišťuje společný bojler. Součástí nemovitosti jsou také dvě garáže, které mohou sloužit pro vlastní využití nebo jako další zdroj pravidelného příjmu.

Investiční potenciál nemovitosti:

Při celkové pořizovací ceně 3 490 000 Kč a předpokládané investici do rekonstrukce a rozšíření ve výši maximálně 2 000 000 Kč činí celkový plánovaný kapitál přibližně 5 490 000 Kč. Při dosažení cílového příjmu z pronájmu čtyř bytových jednotek a dvou garáží ve výši přibližně 45 000 Kč měsíčně může nemovitost generovat roční hrubý příjem přibližně 540 000 Kč.

To představuje orientační hrubý výnos přibližně 9,8 % ročně z celkově vložených prostředků a hrubou návratnost investice přibližně 10 let. Uvedené ekonomické údaje představují modelový investiční scénář. Skutečná výše nájemného, náklady na rekonstrukci a výsledný výnos se mohou lišit podle rozsahu provedených prací, způsobu rozdělení domu a aktuální situace na nájemním trhu.

Nemovitost je vhodná pro rodinu, ale zároveň pro investora, který hledá dům s možností postupného rozšíření nájemní kapacity, více zdroji příjmu a dlouhodobým potenciálem dalšího zhodnocení.

Pro více informací, podklady k nemovitosti a sjednání osobní prohlídky nás neváhejte kontaktovat.



KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Pavel Nechutný

Tel:

+420 604 723 312

Email:

pavel.nechutny@vdfreality.cz

EU-Grand, s.r.o.

Tel:

Adresa:

**Lužické náměstí 104,
40801 Rumburk**

Web:

www.vdfreality.cz

ID inzerátu ESO:	4417427
Inzerát vydán:	21.07.2026
Inzerát aktualizován:	22.07.2026
Budova je z:	Cihla
Stav:	Dobrý
Plocha pozemku:	485 m2

Užitná plocha:	270 m ²
----------------	--------------------