

## Praha 4 - Nusle, 3+KK, sklep



Michal Kocourek  
**+420603300003**  
 michal.kocourek@obchodsrealitami.cz

**7.650.000,-**  
 za nemovitost

Předmětem nabídky je prodej bytu v osobním vlastnictví, a to včetně podílu na dvou nebytových prostorech v domě a s tím spojeným podílem na příjmech z pronájmu! Bytová jednotka má výměru 78,02 m<sup>2</sup> a dispozici 3+KK. Dispoziční plán bytu přikládáme do fotodokumentace této prezentace. K bytu náleží sklepní kóje o výměře 2,95 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v přízemí domu, okna jsou orientována do ulice Sdružení a mají jihovýchodní orientaci. Byt je v udržovaném stavu, s dílčími úpravami (novější je koupelna, okna jsou plastová, nově ohřev vody prostřednictvím boileru). Výhodou je, že pokoje nemusí být navzájem průchozí i dnes jsou na zdech patrné zazděné otvory / dveře, dispozice bytu je tak flexibilní (současně jsou stoupačky vody a odpadů na obou „koncích“ bytu). Společně s bytem se prodává podíl na dvou nebytových prostorech v domě. Podíl na příjmech činil v roce 2023 částku ve výši 27 tis.Kč, tento příjem je převáděn do fondu oprav, a tak se daří udržet příspěvek do fondu oprav 10 Kč / m<sup>2</sup> / měsíc, tedy jen 780 Kč / měsíc. Cihlový dům je dobře spravovaný, stoupačky vody i odpadů po výměně, stejně tak je v domě nový výtah, v roce 2022 byla v domě vyměněna kompletně elektroinstalace a byly revitalizovány společné prostory. Ke dveřím bytu byla přivedena optická síť Cetin. Příslušné společenství vlastníků hospodaří bez úvěru, zůstatek na účtu fondu oprav umožňuje pokračovat v revitalizaci domu. Předpis záloh pro rok 2024 i vyúčtování za rok 2023 Vám můžeme na vyžádání zaslat, stejně tak můžeme zaslat roční vyúčtování elektřiny nebo plynu. Přesná adresa domu je Družstevní ochoz 1288/20, 140 00 Praha 4 – Nusle, přes ulici se tak nachází park Jezerka! Metro C Pankrác je vzdáleno jednu stanicí BUSem nebo 10 minut chůze. Dále je v místě mnoho tramvajových spojů ze zastávky Na Veselí, další možností jsou autobusové a tramvajové linky na nedaleké Nuselské ulici. Jedná se o osobní vlastnictví,...

<b>Ulice:</b>	Družstevní ochoz	<b>Město:</b>	Praha
<b>Typ nemovitosti:</b>	Byt	<b>Subtyp nemovitosti:</b>	3+kk
<b>Operace:</b>	Prodej	<b>Vlastnictví:</b>	Osobní
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Plocha podlahová:</b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>PENB:</b>	D - Méně úsporná

