



Exklusivní prodej činžovního (nájemního) bytového domu o 6 samostatných, velkých nájemních bytových jednotkách, Kutná Hora. 4podlažní zděný bytový dům s kolaudací v r. 1985, plně zastavěnou plochou 210 m<sup>2</sup> a celkovou plochou vlastního pozemku 2.112 m<sup>2</sup> (vše zastavěná plocha a nádvoří), který je též součástí prodeje. - bytová jednotka č. 1 v 1.NP (vlevo) o dispozici 5+KK s lodžii, 82 m<sup>2</sup> + 2 velké zděné sklepy. - bytová jednotka č. 2 v 1.NP (vpravo) o dispozici 5+KK s lodžii, 82 m<sup>2</sup> + 2 velké zděné sklepy - bytová jednotka č. 3 v 2.NP (vlevo) o dispozici 5+KK s lodžii, 82 m<sup>2</sup> + 2 velké zděné sklepy - bytová jednotka č. 4 v 2.NP (vpravo) o dispozici 5+KK s lodžii, 82 m<sup>2</sup> + 2 velké zděné sklepy - bytová jednotka č. 5 v 3.NP (vpravo) o dispozici 3+KK, 54 m<sup>2</sup> (+ 20 m<sup>2</sup> půdní místnost hned vedle bytu + 1 velký zděný sklep - bytová jednotka č. 6 v 3.NP (vlevo) o dispozici a byt 4+KK, 73 m<sup>2</sup> (+ 9 m<sup>2</sup> vlastní velká komora vedle bytu + 1 velký zděný sklep Suterén: 10 x sklep, kočárkárna, kolárna, prádelna, sušárna, uhelna, technologické místnosti. Dobrý stavebně-technický stav cihlového domu. Např. nová střecha, svody, všechna okna všech bytů jsou plastová, dům napojen na veřejný vodovod i veřejnou kanalizaci. Každý byt má vlastní elektroměr, vlastní vodoměr, vlastní bojler, vlastní vytápění (ať již ústřední, elektrické, či všechny byty mají

## Cena na vyžádání

**Klára Forejtová**

Telefon: 602 609 707  
klara.forejtova@maxen.cz

Třída Míru 90  
530 02 Pardubice

**www.maxen.cz**

přístup do komínů, tudíž některé byty využívají i krb, dle volby a preferencí nájemníků). Od domu zastávka BUS 50 m, vlaková zastávka 200 m, nebo bezproblémové parkování automobilů zdarma kolem domu na vlastním pozemku 2.112 m<sup>2</sup>. - FOXCONN Kutná hora 2 km od domu (3 min. autem, 3 min. autobusem, 10 min. na kole), zaměstnává cca 2.200 zaměstnanců + shání další - PHILIP MORRIS Kutná hora 6 km od domu (8 min. autem), zaměstnává cca 1.000 zaměstnanců + shání další - TPCA Kolín 25 min. autem, zaměstnává cca 2.400 zaměstnanců + nyní cca 1.000 shání další Investiční klenot do rodinného, či firemního portfolia. Atraktivnost nespočívá pouze v prostém matematickém součtu tržních cen 6 velkých samostatných nájemních bytových jednotek vč. bohatého příslušenství k nim, avšak zejména v: a) ucelenosti a rozsahu, tzn. celý činžovní dům vč. mnoha společných rozsáhlých prostor i vlastního pozemku kolem domu (přidaná hodnota) b) právě ve vlastním pozemku kolem činžovního domu o celkové výměře 2.112 m<sup>2</sup>, který je evidován celý jako zastavěná plocha a nádvoří. Tudíž dostatečná parkovací kapacita pro auta svých nájemníků, pro odpočinek a relaxaci, či aktivity na vlastní zahradě kolem c) v lokalitě je značný převis poptávky po pronájmech bytů nad jejich nabídkou, což se sami můžete důkazně přesvědčit na realitních serverech a zároveň posoudit a porovnat relativně vysoké nájemné, neboť v okolí jsou velké nadnárodní fabriky, čímž mnoho pracovních míst d) návratnost investice si konzervativní investor spočítá kolem 16 let, tzn. 6,25 % p.a. (při dlouhodobých seriózních nájmech), nebo i např. 10 let, tzn. 10 % p.a. při krátkodobých ubytovacích nájmech více osob např. dělnických profesí e) měsíční splátka hypotéky (s úrokem např. 1,8 až 2,2 % p.a. s fixní sazbou 5 až 7 let, přičemž jen inflace je násobně vyšší, než úrok) pokryje bezpečně měsíční výnos z pronájmu f) investice jako ochrana proti inflaci, tzn. aktuálnímu znehodnocování peněz: To, že inflaci kryje inflační doložka v nájemních smlouvách investorovi je dnes běžné. Avšak samotnou hodnotou nemovitosti, si v dnešní turbulentní době se stávající mírou inflace cca 10-15 % p.a. zajišťujete ochranu své investice. (pozn. 10-15 % p.a. inflace = reálně a v nemovitostech a hodnotách, nikoliv inflace ČSÚ u tzv. "jablek a brambor", jež je a bude uměle držena pro investora nevypovídající skladbou spotřebního koše na úrovni cca 3 % p.a. stran zásahů ČNB a politiky) g) nemovitost má pouze 1 majitele, prosta jakýchkoliv právních vad na LV, prosta jakéhokoliv dluhu, či hypotéky a je po zaplacení ihned investorovi k předání Makléřka má veškeré dostupné informace k nemovitosti a klíče, přičemž je vážným investorům připravena po předchozí dohodě umožnit prohlídku. Adresa do Vaší navigace: Kutná Hora - Poličany č.p. 48, evidované na LV 1096 a 5679 KÚ Poličany. Veškeré fotografie bytů i domu kompletně a další informace shlédněte nejprve (před Vašimi dotazy) na webových stránkách exklusivního zprostředkovatele MAXEN. Výnosový potenciál souhrn: 70.500 Kč / měs., 846.000 Kč / rok, návratnost investice cca 16 let. Pozn. Výnosový potenciál je počítán na běžný dlouhodobý nájem, nikoliv jako na "ubytovnu", či investory "lůžkaře", kde by byl výnos pochopitelně vyšší, čímž i kratší návratnost investice. Výnosový potenciál detail: Byt č. 1, 2, 3, 4 = 12.000 Kč / měs., byt č. 5 = 11.500 Kč, byt č. 6 = 11.000 Kč. Za těchto podmínek umí naše společnost pro investora zdarma byty obsazovat běžným konzervativním nájmem, tzn. slušnými dlouhodobými nájemníky. Náklady s nájmem: Vodu, elektřinu, vytápění investor neřeší, neboť si hradí nájemníci po své linii, přičemž každý byt má svoje vlastní měřidla. Odpady si hradí nájemníci, každý byt má vlastní popelnici. Mezi periodický náklad by se dalo popřípadě počítat např. roční pojistné domu, či roční čištění komínů. Shlédněte 70 fotografií.