



Dom s veľkým investičným potencionálnom, 353 m2, KE- JUH

420 000 €



Kraj:	Košický kraj
Okres:	Košice IV
Obec:	Košice-Juh
Ulica:	Staničná
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	3
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	353 m ²
Plocha pozemku:	367 m ²	Terasa plocha:	25 m ²
Typ zeme:	rovina	Inžinierske siete:	áno
Teritórium:	Intravilán	Voda:	áno
Úžitková plocha:	353 m ²	Elektrika:	áno
Zastavaná plocha:	150 m ²	Plyn:	áno
Podlahová plocha:	238 m ²	Kanalizácia:	áno
Stav:	čiastočne prerobený	Voda - na pozemku:	áno
Počet izieb:	8	Elektrika - na pozemku:	áno
Terasa:	áno	Elektrika - na pozemku - 230 V:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Plyn - na pozemku:	áno
Rok výstavby:	1959	Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2025	Vykurovanie - lokálne:	áno
Rok kolaudácie:	1964	Internet:	áno

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

8 izbový Rodinný Dom s investičným / developerským potenciálom až pre 4 bytové jednotky - Košice-Juh, Staničná

Peter Zakuťanský z AURUM REALITY Vám exkluzívne ponúka na predaj priestranný dvojpodlažný rodinný dom na Staničnej ulici v Košiciach, ktorý spája polohu blízko centra, zrekonštruované prízemie a potenciál ďalšieho využitia podkrovia.

Kúpna cena 420 000 € je o 100 000 € nižšia ako znalecká hodnota 520 000 €. Tento rozdiel predstavuje približne 20 % a robí ponuku cenovo mimoriadne zaujímavou pre kupujúceho s vlastným kapitálom.

Kúpu je možné realizovať výlučne z vlastných zdrojov. Financovanie kúpy hypotekárnym úverom nie je možné. (iba v prípade založenia inej nehnuteľnosti)

DEVELOPERSKÝ POTENCIÁL - AŽ 4 BYTOVÉ JEDNOTKY

Dom má dve nadzemné podlažia s kuchynským a hygienickým zázemím a v súčasnosti neobytné podkrovie. Investičný zámer počíta s využitím prízemie a poschodia ako dvoch bytových jednotiek a so zobytnením podkrovia rekonštrukciou, pri ktorej by mohla vzniknúť jedna veľká alebo dve menšie bytové jednotky.

Výsledkom by mohli byť celkovo tri až štyri bytové jednotky s možnosťou následného samostatného predaja, alebo prenájmu. Realizácia zámeru a samostatná predajnosť jednotiek sú podmienené technickým a projektovým overením, potrebnými povoleniami a právnym usporiadaním. Nejde o už schválený projekt ani o aktuálne evidované štyri byty.

ZÁKLADNÉ PARAMETRE:

- Pozemok: 367 m², rovinný, v zastavanom území mesta.
- Dve nadzemné podlažia a neobytné podkrovie; dom nemá suterén.
- Zastavaná plocha: 150 m².
- Úžitková plocha 1. NP: 4 izbový byt - 115,06 m².
- Úžitková plocha 2. NP: 4 izbový byt - 123,11 m² + lobby 25 m²
- Úžitková plocha podkrovia: 115 m² + Loggia 12,1 m²
- 8 obytných izieb, po štyri na každom podlaží.
- Orientácia: Sever/ Juh
- Začiatok užívania v roku 1959, prístavba z roku 1964.
- Osobné vlastníctvo; orientácia okien na sever, východ a juh.
- Dvor, terasa, murovaný sklad so zastavanou plochou 12,19 m² a samostatná polozapustená pivnica.

DISPOZÍCIA:

- Prízemie: zádverie, chodba, kuchyňa s obývacou časťou, tri spálne, kúpeľňa s WC, samostatné WC, technická miestnosť s vlastným vstupom z dvora
- Poschodie: chodba, kuchyňa s jedálňou, obývací izba, tri spálne, kúpeľňa s WC a saunou, samostatné WC, ďalšia sprcha prístupná z izby, špajza.
- Na povalu vedú drevené schody. Otvorený priestor, loggia

STAVEBNÉ MATERIÁLY A REKONŠTRUKCIE:

- Nosné murivo z plných pálených tehál hrúbky 450 mm a tehlové priečky.
- Nad prízemím monolitický železobetónový strop
- Sedlová strecha s azbestocementovou krytinou.
- Čiastočné zateplenie severnej a väčšej časti východnej fasády polystyrénom hrúbky 100 mm.
- Plastové okná s izolačným dvojsklom; na verande poschodia pôvodné drevené okná.
- Laminátové podlahy v obytných miestnostiach a keramická dlažba v ostatných priestoroch.

- Sadrokartónové stropy s bodovými svetlami
- 2005: čiastočné zateplenie a výmena okien a dverí.
- 2015: rekonštrukcia interiéru poschodia.
- 2021: rozsiahla rekonštrukcia prízemia vrátane podláh, dverí, obkladov, dlažieb a nových rozvodov elektriny, vody a kanalizácie.
- 2025: podrezanie muriva, drenáž z dvoch strán domu a nopová hydroizolácia.

✂ **OBNOVENÉ ROZVODY A TECHNICKÉ ZÁZEMIE:**

- Výhodou sú nové rozvody elektriny, vody, plynu a kanalizácie na prízemí, realizované pri jeho rekonštrukcii.
- Obnovený bol aj vodovodný rozvod od vodomernej šachty k domu.
- Kanalizačná prípojka a dve kanalizačné šachty boli zrealizované v roku 2025.
- Napojenie na verejný vodovod, elektrickú energiu, plyn a verejnú kanalizáciu.
- Dátové rozvody v každej izbe na prízemí
- Centrálny vysávač na prízemí
- Na prízemí teplovodné podlahové vykurovanie s elektrickým kotlom a elektrický zásobník teplej vody Protherm s objemom 120 litrov.
- Plynová prípojka a prívod je potiahnutý do technickej miestnosti - stačí pripojiť na kotel
- Na poschodí je potrebné doriešiť vykurovanie - (predpríprava je urobená) zdroj teplej vody: elektrický bojler

□ **LOKALITA:**

Staničná ulica v mestskej časti Košice-Juh ponúka bývanie v zástavbe rodinných a bytových domov s prístupom z miestnej asphaltovanej komunikácie. Námestie osloboditeľov je vzdialené približne 1,3 km, orientačne 20 minút pešo. V okolí je dostupná autobusová a električková MHD a na južnej strane pozemku sa nachádza základná škola.

□ **HLAVNÉ VÝHODY:**

- Potenciál prestavby na tri až štyri bytové jednotky.
- Kúpna cena o 100 000 € pod znaleckou hodnotou.
- Dve existujúce obytné podlažia a podkrovia pre investičný zámer.
- Rekonštruované prízemie s novými rozvodmi, podlahovým vykurovaním a centrálnym vysávačom
- Dátové rozvody v každej izbe na prízemí
- Poloha blízko centra Košíc, vlastný dvor, terasa.

□ **PRE KOHO JE NEHNUTEĽNOSŤ VHODNÁ:**

Pre investora alebo developera s vlastným kapitálom, ktorý hľadá dom na prestavbu a zhodnotenie, ako aj pre záujemcu o priestranné či viacgeneračné bývanie s možnosťou dokončenia podľa vlastných predstáv.

□ **CENA A FINANCOVANIE:**

Kúpna cena: 420 000 €.

Znalecká hodnota: 520 000 €.

Rozdiel: 100 000 € v prospech kúpnej ceny.

Kúpa výlučne z vlastných zdrojov – čerpanie úveru na kúpu nie je možné.

Ak Vás táto ponuka zaujala, ozvite sa mi a rád Vám dom predstavím osobne.

Peter Zakuťanský, RSc. | AURUM REALITY
+421 947 921 001
peter.zakutansky@aurumreality.sk



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:
Telefón:
E-mail:

Peter Zakuťanský, RSc.
+421 947 921 001
peter.zakutansky@aurumreality.sk

