directreal



# #378081
# Predaj
# Dom, rodinný dom
# plocha: 290 m²

## 480.000 EUR klasická

## Bratislava – Lamač, okr: Bratislava IV
## ulica: Lamačská cesta

## Rodinný dom s obchodnými a kancelárskymi priestormi a vlastným parkovaním – Bratislava, Lamačská cesta






Váš osobný maklér:

**Katarína Kavecká**

0908119735

k.kavecka@directreal.sk




# popis nehnuteľnosti:

Stav:Po kompletnej rekonštrukcii
Popis:Directreal Doma v exkluzívnom zastúpení majiteľa ponúka na predaj nehnuteľnosť v mestskej časti Bratislava – Lamač, ktorá je v súčasnosti využívaná na podnikateľské účely. Nachádza sa tu predajňa so skladovými priestormi - Zálesák a na hornom podlaží kancelárske zázemie.

Stavba je evidovaná ako rodinný dom. Vďaka svojej polohe na Lamačskej ceste, dobrej viditeľnosti z ulice a praktickému dispozičnému riešeniu osloví predovšetkým podnikateľov, investorov, ale aj záujemcov, ktorí hľadajú nehnuteľnosť s možnosťou alternatívneho využitia na bývanie.

Celková výmera pozemku je 652 m². Jeho súčasťou je aj plocha pred budovou, ktorá je vo vlastníctve majiteľa a slúži na parkovanie viacerých vozidiel. Za domom sa nachádza oplotený dvor so zeleňou a ovocnými stromami.

 DISPOZÍCIA A VYUŽITIE
Prízemie – obchodné a skladové priestory
• Predajňa s rozmermi 5,5 × 4,5 m.
• Sklad č. 1 s rozmermi 4 × 4,5 m.
• Sklad č. 2 s rozmermi 4 × 2,8 m.
• Ďalšie miestnosti s celkovou plochou 25 m², vrátane menšej kancelárie, toalety, medziskladu a ďalších prevádzkových priestorov.

Dispozícia poskytuje dostatok priestoru pre obchodnú prevádzku, služby, administratívu alebo skladové zázemie.

Horné podlažie – kancelárske priestory
Nachádza sa tu päť samostatných miestností rôznych veľkostí, ktoré sa v súčasnosti využívajú ako kancelárie. Ich rozmery sú:
• 4,5 × 5 m
• 4,5 × 2,6 m
• 4,5 × 7,6 m
• 5,1 × 2,7 m
• 3,1 × 3,7 m

K dispozícii je kuchynka, dve samostatné toalety, upratovacia miestnosť a priestranná predsieň s rozmermi 6,3 × 2,5 m.

Suterén a samostatná dielňa
Dom je čiastočne podpivničený. V suteréne sa nachádza technická miestnosť s kotlami a menší sklad.

Na pozemku stojí aj samostatná murovaná tehlová stavba s plechovou strechou – pôvodne garáž s rozmermi 5,9 x 4,2 m a zastavanou plochou 25 m². Využívaná je ako malá dielňa a sklad.

 VLASTNÉ PARKOVANIE PRIAMO PRED BUDOVOU
Výraznou výhodou tejto nehnuteľnosti je vlastná parkovacia plocha na pozemku vo vlastníctve majiteľa, ktorá sa nachádza priamo pred budovou. Umožňuje parkovanie 6 až 7 vozidiel s využitím pre zákazníkov, zamestnancov či obchodných partnerov.

 TECHNICKÝ STAV A REKONŠTRUKCIA
Pôvodný rodinný dom bol postavený v roku 1920 z pálenej tehly s kamennými základmi.
V roku 2012 prešiel významnou stavebnou úpravou. Počas nej bola odstránená pôvodná strecha, spevnené základy a obvodový veniec pôvodnej stavby a vybudované nové horné podlažie z tvárnic Ytong. Súčasťou úprav bola aj nová betónová podlaha horného podlažia.
Ďalšie technické vybavenie:
• Sedlová strecha pokrytá poplastovaným plechom a medzikrokvovou tepelnou izoláciou zo sklenej vaty s hrúbkou 15