



## ☐ Znížená cena: Výnimočný dom v centre Filákov s investičným potenciálom

**167 000 €**



Kraj:	Banskobystrický kraj
Okres:	Lučenec
Obec:	Filákov
Ulica:	Biskupická
Druh:	Priestory
Typ objektu:	Obchodné priestory
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Dielňa:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	637 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	300 m <sup>2</sup>	Počet terás:	1
Zastavaná plocha:	241 m <sup>2</sup>	Počet vonkajších parkovacích miest:	4
Stav:	čiastočne prerobeny	Počet vonkajších parkovacích miest:	3
Počet izieb:	10	Inžinierske siete:	áno
Typ budovy:	tehla	Voda:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Elektrika:	áno
Terasa:	áno	Plyn:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Kanalizácia:	áno
Špajza:	áno	Vykurovanie - lokálne:	áno
Sklad:	áno		

### POPIS NEHNUTELNOSTI

**Reality Novohrad** vám v exkluzívnom zastúpení majiteľa ponúka **priestranný rodinný dom s polyfunkčným využitím**, ktorý je vhodný nielen na komfortné bývanie, ale aj na **podnikanie priamo z domu**. Nehnutelnosť ponúka široké možnosti kombinácie bývania a podnikateľských aktivít pod jednou strechou.

#### ☐ Lokalita

Dom sa nachádza **v centrálnej časti mesta Filákov**, na pozemku s celkovou výmerou **637 m<sup>2</sup>** a s vlastným dvorom. V pešej dostupnosti sa nachádza Tesco, obchodné centrum, lekáreň, futbalový štadión aj samotné centrum mesta. Výborná poloha zabezpečuje komfortné bývanie aj skvelú dostupnosť pre klientov či zákazníkov.

#### ▣ **Dispozícia a možnosti využitia**

Nehnutelnosť pozostáva z **troch samostatných častí**, čo umožňuje oddeliť súkromné bývanie od podnikania alebo vytvoriť viacero nezávislých prevádzok.

#### ▣ **1. časť - obytná / reprezentatívna časť domu**

- Hlavný vstup z ulice
- Priestranná a presvetlená miestnosť - vhodná ako obývacia izba, kancelária alebo prijímacia miestnosť
- 2x kúpeľňa s WC (umývadlo, pisoár)
- Technická miestnosť
- Prechod do zadnej časti domu
- Vstup do podkrovia po drevených schodoch
- Podkrovie
- Veľká obytná miestnosť s klimatizáciou a výstupom na terasu a dvor
- 2 samostatné izby (spálne, pracovňa, detské izby)
- Kuchynka
- Kúpeľňa so sprchovým kútom a WC

#### ▣ **2. časť - podnikateľská alebo hosťovská časť (samostatný vchod)**

- Chodba
- Dve samostatné miestnosti (izby, kancelárie, prevádzka)
- Technická / prevádzková miestnosť (kuchyňa, dielňa, výroba)
- Menšia miestnosť vhodná ako špajza alebo sklad
- Priestranná kúpeľňa so sprchovým kútom a WC

#### ▣ **3. časť - hospodárska / prevádzková časť**

- Dve veľké halové miestnosti
- Priamy vstup na dvor
- Vhodné ako sklad, dielňa, servis, garáž alebo výrobný priestor

#### ▣ **Dvor a parkovanie**

Uzavretý dvor poskytuje **dostatok miesta na parkovanie viacerých áut**, prípadne dodávok. Vonkajšie osvetlenie je riešené **pohybovými senzormi**.

#### ⚙ **Technické vybavenie**

- Inžinierske siete: voda, plyn, elektrina (230/400 V)
- Podlahy: dlažba, plávajúce podlahy
- Plastové okná a dvere
- Klimatizácia

#### ▣ **Využitie nehnuteľnosti**

- rodinné bývanie s podnikaním
- sídlo firmy s bývaním

- penzión alebo ubytovanie
- kozmetický, kadernícky alebo masážny salón
- pekáreň, cukráreň, gastro prevádzka
- dielňa, servis, skladové priestory

**Jarná akcia**, ktorá sa neodmieta: **z pôvodných 177 000 € teraz len 167 000 €** – ušetríte a bývajte výhodnejšie!

#### ▣ **Odporúčanie makléra**

Táto nehnuteľnosť je ideálnou voľbou pre tých, ktorí chcú **bývať a zároveň podnikat**, prípadne hľadajú **investičnú príležitosť v centre mesta. Dom je okamžite využiteľný bez nutnosti veľkých úprav.**

#### 🏠 **Bonus pre kupujúceho**

- Kompletný právny servis v cene
- Autorizované zmluvy
- Výhodné podmienky financovania cez hypotekárneho poradcu

#### ▣ **Kontakt**

✉ **realitynovohradlc@gmail.com**

▣ **0951 738 446**

▣ **Facebook: Nehnutelnosti Novohradu**

**REALITNÝ MAKLÉR**

Maklér :

**Bea Kövešdiová**

Telefón :

**+421 951 738 446**

E-mail:

**realitynovohradlc@gmail.com**

