



7 izieb, bazén, lounge zóna. A výnos, ktorý dáva zmysel.



449 900 €

Dohodou

Kraj:	Nitriansky kraj
Okres:	Nitra
Obec:	Vinodol
Ulica:	Vinodol
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet terás:	1
Vlastníctvo:	osobné	Počet garáží:	1
Plocha pozemku:	2000 m ²	Plocha garáže:	50 m ²
Typ zeme:	rovina	Pivnica plocha:	20 m ²
Úžitková plocha:	406 m ²	Počet pivníc:	1
Zastavaná plocha:	406 m ²	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Stav:	úplne prerobený	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Počet izieb:	7	Orientácia:	juhozápad
Energetický certifikát:	žiadne	Inžinierske siete:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Energetický ekonomický	Voda:	áno
Typ budovy:	zmiešané	Elektrika:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Plyn:	áno
Terasa:	áno	Voda - na pozemku:	áno
Garáž:	áno	Voda - na pozemku - studňa:	áno
Pivnica:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Elektrika - na pozemku - 230 V:	áno
Špajza:	áno	Elektrika - na pozemku - 380 V:	áno
Sklad:	áno	Plyn - na pozemku:	áno
Dielňa:	áno	Vykurovanie - podlahové:	áno
Rok výstavby:	2017	Telefón:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2017		
Rok kolaudácie:	2017		

<i>Celková plocha:</i>	<i>506 m²</i>	<i>Internet:</i>	<i>áno</i>
<i>Terasa plocha:</i>	<i>50 m²</i>	<i>Satelit:</i>	<i>áno</i>
		<i>Káblová TV:</i>	<i>áno</i>

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

*PREDAJ: 7-izbový rodinný dom s bazénom, lounge domčekom a výnosom z prenájmu
Vinodol – okres Nitra | Zľava 80 000 € do konca augusta 2025*

LOKALITA

Rodinný dom sa nachádza v tichej slepej ulici na okraji obce Vinodol (okres Nitra), bez susedov za pozemkom. Lokalita ponúka úplné súkromie a výbornú dostupnosť:

10 minút autom od termálneho kúpaliska Podhájska

15 minút od centra Nitry

60 minút od Bratislavy (cez R1)

Obec má základnú občiansku vybavenosť: potraviny, materskú školu, poštu, reštaurácie, autobusovú dopravu. V okolí nájdete vinohrady, cyklotrasy a prírodu vhodnú na oddych aj šport.

NEHNUTEĽNOSŤ

Samostatne stojaci dom po kompletnej rekonštrukcii (2020–2022), postavený na pozemku s výmerou 2 000 m². Nehnuteľnosť pozostáva z 3 plnohodnotných podlaží a samostatného lounge domčeka pri bazéne.

Zastavaná plocha: 135,5 m²

Počet podlaží: 3

Úžitková plocha domu: cca 406,5 m²

Terasa: cca 50 m²

Lounge domček: cca 50 m²

Technický stav: výborný

Predáva sa kompletne zariadený

DISPOZÍCIA

Suterén (135,5 m²):

Hostovská izba s kúpeľňou a WC

Samostatné WC

Technická miestnosť (kotol, zásobník, práčovňa)

Mokrá pivnica (ideálne na víno alebo sklad)

Samostatný sklad / dielňa

Garáž s priamym vstupom

Prízemie (135,5 m²):

Vstupná chodba so vstavaným šatníkom

Obývacia izba s krbom a výstupom na terasu

Kuchyňa s jedálňou (na mieru, masívny buk, spotrebiče Miele)

Hostovská izba / pracovňa

Kúpeľňa s WC (sprchový kút)

Potravinová komora

Výstup na krytú terasu (cca 50 m²)

Poschodie (135,5 m²):

4 samostatné spálne

2 kúpeľne s WC (jedna s vaňou, druhá so sprchovým kútom)

Chodba so vstavaným nábytkom a šatníkom

Lounge domček (cca 50 m²):

Bar a letné sedenie s výhľadom na bazén

WC + kúpeľňa

Samostatná príprava na druhú kúpeľňu

Vhodné na hostovské zázemie alebo prenájom

TECHNICKÉ PARAMETRE

Murivo: tehla

Strecha: prírodná bridlica dovezená z Anglicka

Okná: drevené eurookná s izolačným trojsklom

Podlahy: masívny buk, veľkoformátová dlažba

Vnútorne dvere: plné drevené

Kúrenie: kombinované – podlahové kúrenie, radiátory, klimatizácie

Ohrev vody: plynový kotol + zásobník + solárne panely

Smart home systém: ovládanie osvetlenia, kúrenia a zabezpečenia cez mobil

Kamerový systém: Hikvision

IS: elektrina, obecná voda, žumpa

Vlastná studňa: napojená na zavlažovanie a bazén

Elektrická brána na diaľkové ovládanie

Osvetlenie pozemku

Nehnuteľnosť sa predáva kompletne zariadená

EXTERIÉR A RELAX ZÓNA

Bazén 15 x 5 m so slanou vodou, prekrytý, s napnutou hladinou

Vírivka pre 4 osoby – zapustená, celoročná prevádzka

Lounge domček s barom a kúpeľňou

Krytá terasa s výhľadom do záhrady

Automatické zavlažovanie zo studne

Vydĺždené parkovanie pre 4 – 6 vozidiel

Možnosť výstavby ďalšej garáže alebo prístrešku

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

Elektrina: cca 135 €

Plyn: cca 50 €

Voda: cca 20 €

Internet a TV (Telekom): cca 25 €

Spolu mesačne: cca 230 €

INVESTIČNÝ POTENCIÁL

Dom je ideálny na krátkodobý prenájom (Airbnb, Booking), s výnosovým modelom dostupným na vyžiadanie.

Cena za noc: 180 – 220 €

Obsadenosť: 65 – 70 %

Ročný čistý výnos: cca 38 000 €

Mesačný čistý výnos: cca 3 100 €

Silnou výhodou je lokalita, súkromie, počet izieb, samostatný domček, viaceré kúpeľne a celkové prevedenie domu.

3D OBHLIADKA A VIDEO

□ Pozrite si video prehliadku na YouTube:

[odkaz na video doplňte sem]

□ Virtuálna 3D obhliadka (Matterport):

[odkaz na 3D prehliadku doplňte sem]

CENA A PODMIENKY

Aktuálna cena: 450 000 €

Pôvodná cena: 530 000 €

Zľava 80 000 € platí len do 31. 8. 2025

Po tomto termíne bude dom prenajímaný cez Airbnb a predaj sa pozastaví

Nehnuteľnosť je k dispozícii ihneď, bez tiarch

KONTAKT

Mgr.Marek Murko

RENAMI

Telefón: 0907 787 808

E-mail: marek.murko@renami.sk

Obhliadky sú možné po dohode.

Na vyžiadanie Vám radi poskytneme pôdorysy, výnosový plán, rozpis nákladov a technickú dokumentáciu.





REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:

Marek Murko

Telefón:

0907787808

E-mail:

marek.murko@renami.sk

