

MODEL 2 — NEMOVITOST S NÁJEMCEM

DOSTUPNÉ

RODINNÝ DŮM

## Zadní Chodov — RD 260 m<sup>2</sup>

Zadní Chodov 40, 348 15 Zadní Chodov · pozemek 3 502 m<sup>2</sup> · obytná 260 m<sup>2</sup> · 1 jedn.**5 600 000 Kč**

CENA PRO INVESTORA

**7 650 000 Kč**

PŘEDPOKL. PRODEJ

**~27 %**

DISKONT

**6.4 %**

HRUBÝ VÝNOS P.A.



Rodinný dům č.p. 40 v obci Zadní Chodov — klidná okrajová část obce s 243 obyvateli, 11,8 km severně od Tachova a 7,6 km od Plané u Mariánských Lázní. Občanská vybavenost je rozšířená v blízkých Chodové Plané a Plané, pracovní příležitosti v průmyslové zóně Nová Hospoda nebo v sousedním Německu, jehož hranice je nedaleko. Solidní zděná stavba z roku 1929 po dílčí rekonstrukci. Konstrukce 45 cm tlustého zdiva, dřevěné trámové stropy s cihelnými klenbami v 1. PP, dřevěný vaznicový krov. V roce 2019 proběhly stavební úpravy (okna, dveře, interiér), v roce 2024 byla kompletně rekonstruována koupelna ve 2. NP včetně rozvodů vody, odpadů, elektroinstalace, obkladů, dlažeb a výměny kotle na tuhá paliva. Dispozičně 6+1 s obytnou plochou 260 m<sup>2</sup> v 1. NP a 2. NP. V přízemí kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s krbovými kamny, koupelna s prádelnou, WC, šatna, kotelná a komora. V patře 4 pokoje, ložnice, koupelna s vanou (nová 2024), místnost u koupelny, WC a chodba se schodištěm do podkroví. Půdní prostor je využitelný jako sklad. Pozemky o celkové výměře 3 502 m<sup>2</sup> — stavební parcela 931 m<sup>2</sup>, dva zahradní pozemky (54 + 158 + 1 125 = 1 337 m<sup>2</sup>) a ostatní plocha 1 234 m<sup>2</sup>. Příslušenství zahrnuje zděnou garáž pro 2 OA (162 m<sup>3</sup>) a zděnou kolnu o ploše 107 m<sup>2</sup>. Elektrika třífázová, vlastní studna, kanalizace do jímky na vyvážení, vytápění kotlem na tuhá paliva. Na nemovitosti vázne zástavní právo ČSOB Stavební spořitelny do výše 3 264 000 Kč a zákaz zcizení — refinancování bankovního úvěru je předmětem výkupu. Tržní odhad z 11/2025 stanovuje hodnotu na 7 650 000 Kč, výkupní cena je nastavena pod tímto rozpětím. Model 1 — výkup a příprava. K&P odkoupí nemovitost, vyřeší převody (garáž a kolna nejsou zapsány v KN, zápis 2 BJ ve skutečnosti 1 BJ) a předá investorovi pod tržní cenou. Vhodné pro investora, který hledá venkovskou nemovitost s prostorem ke zhodnocení v lokalitě s trvalým zájmem díky blízkosti Německa.

### KLÍČOVÉ VÝHODY

- ✓ Rodinný dům po dílčí rekonstrukci (2019, 2024)
- ✓ Dispozičně 6+1, obytná plocha 260 m<sup>2</sup>
- ✓ Pozemky 3 502 m<sup>2</sup> (zahrada 1 337 m<sup>2</sup>, ostatní plocha 1 234 m<sup>2</sup>)
- ✓ Zděná garáž pro 2 OA + zděná kolna (107 m<sup>2</sup>)
- ✓ Vlastní studna, elektro 3-fázové
- ✓ Klidná část obce, 11 km od Tachova
- ✓ Refinancování úvěru — možnost výkupu pod tržní hodnotou

### INVESTIČNÍ KALKULACE

Nákupní cena	5 600 000 Kč
Celková investice	5 600 000 Kč
Předpokl. tržní hodnota	7 650 000 Kč
Potenciální zisk	2 050 000 Kč

### NÁJEMNÍ VÝNOS

Měsíční nájem	30 000 Kč/měs.
Roční nájem	360 000 Kč/rok
Hrubý výnos	6.4 % p.a.

### PRÁVNÍ ZAJIŠTĚNÍ

- Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti
- Uznání dluhu (promlčení 10 let)
- Zástavní právo k nemovitosti (katastr)
- Smlouva o budoucím převodu vlastnického práva

Detail nemovitosti  
na webu

**DOSTUPNOST REGIONU**

Tachov 15 km · 15 min

Plzeň 65 km · 50 min

Praha 155 km · 1:50

**SLUŽBY V OKOLÍ**

Zadní Chodov 294 m

**FOTODOKUMENTACE**

Tento dokument má informativní charakter a nepředstavuje veřejnou nabídku investice ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb. Podmínky obchodu jsou předmětem individuální smluvní dokumentace. Uvedené hodnoty jsou orientační a vycházejí z aktuálních dat a odhadů ke dni 25. května 2026. K&P Domvest s.r.o., IČO: 24889563, se sídlem Škroupova 854, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun.