



## NOVÁ CENA BOSEN | Exkluzívne: Obchodný priestor a 4-izbový byt pod jednou strechou - Opoj



**199 €**

Kraj:	Trnavský kraj
Okres:	Trnava
Obec:	Opoj
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Celková plocha:	200 m <sup>2</sup>
Vlastníctvo:	osobné	Počet terás:	1
Plocha pozemku:	350 m <sup>2</sup>	Počet pivníc:	1
Úžitková plocha:	160 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Zastavaná plocha:	160 m <sup>2</sup>	Voda:	áno
Podlahová plocha:	200 m <sup>2</sup>	Elektrika:	áno
Skladová plocha:	160 m <sup>2</sup>	Plyn:	áno
Stav:	úplne prerobený	Kanalizácia:	áno
Počet izieb:	4	Voda - na pozemku:	áno
Typ budovy:	zmiešané	Elektrika - na pozemku:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Plyn - na pozemku:	áno
Terasa:	áno	Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	áno
Pivnica:	áno	Vykurovanie - lokálne:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Telefón:	áno
Sklad:	áno	Internet:	áno
Dielňa:	áno	Satelit:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2019	Káblová TV:	áno
Rok kolaudácie:	1980	Optická sieť:	áno
Počet poschodí od prízemia vyššie:	2	Iné:	áno

## POPIS NEHNUTELNOSTI

**Bosen Group** vám exkluzívne ponúka na predaj obchodný priestor a zároveň rodinný dom, ktorý spája bývanie a podnikanie. Súčasťou je 4-izbový podkrovný byt. Ide o murovaný rodinný dom nachádzajúci sa v obci Opoj pri Trnave. Nehnutelnosť sa nachádza na dobre dostupnom mieste, ideálna na podnikanie, bývanie – alebo oboje naraz.

**SUTERÉN:** Veľkým benefitom je, že objekt je celopodpivničený. Pod celou plochou prízemí sa nachádzajú suché a ľahko prístupné pivnice. Ponúkajú obrovskú kapacitu pre skladovanie tovaru, archív alebo technické zázemie. Vďaka nim zostáva celých 160 m<sup>2</sup> na prízemí k dispozícii výhradne pre vašu obchodnú činnosť.

**PRÍZEMIE:** Tento priestor dlhé roky úspešne slúžil ako zavedená predajňa potravín, vďaka čomu je v lokalite výborne zapísaný a prirodzene vyhľadávaný miestnymi obyvateľmi. Hoci v súčasnosti už prevádzka nie je aktívna, priestor je okamžite pripravený na nové využitie bez nutnosti náročných technických úprav. Technické vybavenie: Celý priestor je klimatizovaný. Moderná klimatizácia zabezpečuje v lete komfortné ochladenie a v zimných mesiacoch slúži ako efektívny a rýchly zdroj vykurovania. Má samostatný vchod a priamy prístup z ulice, čo zabezpečuje plynulý kontakt so zákazníkmi a výbornú viditeľnosť pre vašu značku či služby. Priestor je ideálny pre obchod, showroom, pobočku firmy, lekáreň alebo ambulancie.

**POSCHODIE:** Na prvom poschodí sa nachádza veľký a svetlý 4-izbový byt s vynikajúcou dispozíciou. Úplné súkromie: Byt má svoj vlastný samostatný vchod, takže bývanie je úplne oddelené od prevádzky na prízemí.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE PRÍZEMIE:** Veľká vstupná hala: Reprezentatívny a svetlý priestor pre zákazníkov s priamym vstupom z ulice,

Kancelária Samostatný priestor na prízemí, ideálny pre administratívu alebo kontakt s klientmi.

Skladové priestory a zázemie: Sklady priamo na podlaží pre rýchlu manipuláciu s tovarom, doplnené o vlastné sociálne zariadenie (WC).

Vchod pre dodávateľov: Strategický vnútorný vstup určený na zásobovanie, oddelený od vchodu pre verejnosť.

Komfort: Celý priestor je klimatizovaný (v lete chladí, v zime efektívne kúri).

**POSCHODIE: Štvorizbový byt: Vstupná časť:** Po schodoch vyjdete k hlavným vstupným dverám, za ktorými nasleduje chodba a ďalšie interiérové schodisko vedúce do srdca bytu. Nočná časť (pravá strana): Tu sa nachádzajú dve izby, ktoré sú riešené ako priechodné – ideálne ako priestranná spálňa so šatníkom alebo detská izba s herňou. Otvorený koncept: Dominantou bytu je priestranná obývací izba moderne prepojená s kuchyňou, čo vytvára vzdušný a presvetlený priestor pre rodinný život. Kúpeľňa: Samostatná kúpeľňa so sprchovým kútom umiestnená v rámci dispozície. Štvrtá izba: Na opačnej strane bytu sa nachádza ďalšia samostatná izba, ktorá môže slúžiť ako hosťovská izba alebo tichá pracovňa. Byt je vykurovaný samostatným centrálnym plynovým kotlom, čo umožňuje novému majiteľovi mať náklady na bývanie plne pod kontrolou a nezávisle od nebytových priestorov na prízemí.

**POZEMOK:** Parkovanie k budove prislúcha pozemok o výmere 350 m<sup>2</sup>. V jeho zadnej časti sa nachádza voľná plocha, ktorú možno využiť na Vlastné parkovanie pre zákazníkov alebo rezidentov. Rozvoj podnikania: Ideálne miesto pre letnú terasu, prístrešok alebo drobnú doplnkovú prevádzku.

**LOKALITA:** Obec Opoj sa teší rastúcej popularite vďaka svojej strategickej polohe a vynikajúcej dopravnej dostupnosti, čo z nej robí ideálne miesto pre podnikanie aj pokojné bývanie. Strategické napojenie: Obec má priamy a rýchly prístup na diaľnicu D1 a rýchlostnú cestu R1. To zabezpečuje bezproblémové spojenie s Trnavou (len 10 minút cesty), Bratislavou či Nitrou. Občianska vybavenosť: Opoj poskytuje základnú občiansku vybavenosť potrebnú pre rodinný život. Rozvíjajúca sa infraštruktúra a nová výstavba v obci zvyšujú kúpyschopnosť a dopyt po službách v tejto lokalite. Vďaka blízkosti krajského mesta a priemyselných parkov je obec vyhľadávanou lokalitou pre mladé rodiny, čo pre prevádzku na prízemí znamená stabilný prísun lokálnych zákazníkov. Pokojné prostredie: Napriek výbornej dostupnosti si Opoj zachováva charakter tichej a bezpečnej obce, čo ocenia najmä obyvatelia bytu na poschodí.

**CENA: 199 999 EUR.**

**Realitný Maklér:** Petra Foltanovičová, tel. 0917 648 039 [Foltanovicova@bosen.sk](mailto:Foltanovicova@bosen.sk)

Realitná kancelária Bosen Group je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena je konečná, zahŕňa províziu realitnej kancelárie, právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou, úhradu základného správneho poplatku na katastri, poradenstvo k prevodu nehnuteľnosti a bezplatnú ponuku financovania prostredníctvom hypotéky.





REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

**Petra Foltanovičová**

**+421 917 648 039**

**foltanovicova@bosen.sk**

