

# Prodaja hiša SLOVENSKA BISTRICA, PARTIZANSKA ULICA 25, 541,00m<sup>2</sup>

## 495.000,00 EUR



Transakcija:

Tip:

Velikost:

Nadstropje:

Lokacija:

Šifra:

Država:

Leto izgradnje:

Energetski razred:

**Prodaja**

**Hiša - Samostojna**

**541,00m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>**

**P+1+2**

**SLOVENSKA BISTRICA, PARTIZANSKA ULICA 25, Podravska**

**Ni podatka**

**Slovenija**

**zgrajeno leta 1925**

**E (105 - 150 kWh/m2a)**

541 m<sup>2</sup>, samostojna, zgrajena l. 1925, 635 m<sup>2</sup> zemljišča, P+1+2, posredujemo pri prodaji stanovanjsko-poslovnega objekta v centru slovenske bistrice. objekt predstavlja izjemno priložnost za investitorje. s kombinacijo poslovnih prostorov v pritličju in stanovanjskih enot v nadstropjih omogoča takojšnje ustvarjanje prihodka, hkrati pa ponuja možnost preureditve v več stanovanj. lokacija v neposredni bližini vse ključne infrastrukture dodatno povečuje privlačnost nepremičnine tako za poslovne kot stanovanjske namene, prodamo. Cena: 495.000,00 EUR

Objekt predstavlja izjemno priložnost za investitorje. S kombinacijo poslovnih prostorov v pritličju in stanovanjskih enot v nadstropjih omogoča takojšnje ustvarjanje prihodka, hkrati pa ponuja možnost preureditve v več stanovanj. Lokacija v neposredni bližini vse ključne infrastrukture dodatno povečuje privlačnost nepremičnine tako za poslovne kot stanovanjske namene.

#### **LOKACIJA:**

Objekt se nahaja v samem srcu Slovenske Bistricе na naslovu Partizanska ulica 25, le nekaj minut hoje od glavnega mestnega trga. Središče, obdano z zgodovinskimi zgradbami in zelenimi površinami, nudi prijetno mešanico mestnega in naravnega okolja. V neposredni bližini so vse potrebne storitve in infrastruktura, kot so vrtci, osnovne in srednje šole, trgovski centri, športne površine ter druge ustanove, kar zagotavlja udobno in enostavno bivanje. Prikluček na avtocesto je oddaljen zgolj 2 minuti vožnje, kar omogoča enostaven dostop do Maribora, Ljubljane in drugih večjih mest. Železniška postaja je le 6 minut vožnje stran, glavna avtobusna postaja pa le 10 minut hoje, kar omogoča hitro in priročno povezavo z okolico.

#### **RAZPOREDITEV:**

##### **PRITLIČJE:**

V pritličju, ob cesti, se nahajajo štiri poslovni prostori, katerih velikosti so 24 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> in 43 m<sup>2</sup>. Vsi prostori imajo lastno toaletno enoto, kar omogoča visoko stopnjo funkcionalnosti za različne poslovne dejavnosti.

Iz smeri parkirišča so v pritličju na voljo dodatne površine: soba z lastno kopalnico in WC-jem (20 m<sup>2</sup>), skladišče, dve garaži ter kurilnica, kar omogoča večnamensko rabo in enostavno upravljanje.

##### **1. NADSTROPJE:**

V prvem nadstropju se nahaja prostorno 4-sobno stanovanje v velikosti približno 90 m<sup>2</sup> z razgledom na ulico. Poleg stanovanja so v tem nadstropju še štiri dodatne sobe, vsaka v velikosti približno 20 m<sup>2</sup>, ter ena manjša soba (10 m<sup>2</sup>). Skupna WC in kopalnica zagotavljata udobje za vse najemnike v tem nadstropju.

##### **2. NADSTROPJE:**

V drugem nadstropju je šest sob, katerih velikost se giblje med 15 m<sup>2</sup> in 20 m<sup>2</sup>, ter kopalnica in WC, kar omogoča fleksibilno rabo prostorov.

##### **POTENCIAL ZA DONOS:**

Obstoječe sobe v prvem in drugem nadstropju se uspešno oddajajo delavcem in turistom, kar zagotavlja reden in stabilen prihodek. Stanovanjski del objekta je primeren za preureditev v več ločenih stanovanjskih enot, kar bi omogočalo njihovo prodajo kot posamezne nepremičnine. To predstavlja odlično priložnost za investitorje, ki iščejo projekt z visokim donosom.

##### **IZMERE:**

Parcela je v celoti zazidljiva in meri 635 m<sup>2</sup>.

Objekt po GURS meri 541 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

Tlorise objekta vam bomo z veseljem predstavili ob ogledu.

##### **TEHNIČNE SPECIFIKACIJE:**

Gradbena konstrukcija: Objekt je grajen s klasično opečno gradnjo, kar zagotavlja dolgo življenjsko dobo in stabilnost objekta.

Streha: Glavni del strehe je opečen, zamenjan leta 1995. Renovacija preostalega dela strehe je že načrtovana s strani lastnika pred prodajo.

Fasada: Demit fasada debeline 5 cm, zamenjana leta 2014.

Okna: Okna so bila zamenjana leta 2017 kar zagotavlja dobro energetsko učinkovitost in zvočno izolacijo.

Instalacije: Delna zamenjava instalacij je bila izvedena v zadnjem obdobju, kar zagotavlja brezskrbno delovanje objekta.

Stene: V večjem delu objekta so bile stene nedavno prepleškane, kar objektu zagotavlja svež, urejen videz ter omogoča enostavno prilagoditev prostorov za nove namene.

Talne obloge: Poslovni del ima keramične talne obloge, v stanovanjskem delu pa so parket, keramika in linolej, odvisno od prostora.

Ogrevanje: Ogrevanje je urejeno preko plinske peči in peči na pelete, s sistemom ogrevanja preko radiatorjev po celotni stavbi. V prvem nadstropju je nameščena tudi klimatska naprava. Poleti se za ogrevanje vode uporablja toplotna črpalka, kar pripomore k energetski učinkovitosti in zmanjšanju stroškov.

##### **DOKUMENTACIJA:**

Objekt ima urejeno gradbeno dokumentacijo.

**Vabljeni na ogled.**



**RE/MAX Avenija, Nepremičnine Maribor d.o.o.**

Cafova ulica 2

2000, Maribor, Slovenija

Telefon: **070 750 270** - Nejc Luetić  
[nejc.luetic@re-max.si](mailto:nejc.luetic@re-max.si)

