K prodeji, Rodinný dům

Číslo inzerátu (ID): **4433994** Datum vydání: **04.10.2026**

Cena za nemovitost:

12 500 000 Kč

Lokalita:
Děčín

Nabízíme k prodeji zavedený objekt Restaurace U Potoka v Rožanech, na adrese Rožany 125, se stálou klientelou a kompletně vybaveným restauračním provozem. Nemovitost představuje zajímavou příležitost pro zájemce, který hledá fungující gastronomický provoz spojený s vlastním bydlením, nebo investičním využitím.

Celková výměra domu činí 340,95 m2. Objekt nabízí prostornou restauraci, kompletní kuchyňské a skladovací zázemí, zimní zahradu pro hosty, personální zázemí a zároveň dva samostatné byty ve 2. NP, z nichž jeden je řešen jako mezonetový.

RESTAURACE A ZÁZEMÍ – 1. NP
V přízemí se nachází příjemný a plně funkční restaurační provoz: vstupní vestibul – 9,25 m2, restaurace s barem – 53,51 m2, kuchyň – 19,18 m2, sklad potravin – 6,79 m2, sklípek – 3,75 m2, WC muži – 1,60 m2, WC ženy – 2,40 m2, chodba se schodištěm – 12 m2, zimní zahrada pro hosty navazující na restauraci – 25 m2. Restaurace je nabízena včetně kompletního vybavení, což umožňuje navázat na dosavadní provoz.

PERSONÁLNÍ ZÁZEMÍ
V mezipatře je k dispozici: schodišťová mezipodesta – 2,99 m2, šatna pro personál – 5,39 m2, sociální zázemí – 7,47 m2.

2. NP – DVA SAMOSTATNÉ BYTY
Po schodišti o ploše 7,77 m2 se dostaneme do 2. NP, kde se nachází předsíň o výměře 3,87 m2 se dvěma samostatnými vstupy do oddělených bytů.

Byt 2+1 s balkonem tvoří: pokoj – 11,81 m2, ložnice – 14,96 m2, kuchyň s balkonem – 5,90 m2, koupelna se sprchovým koutem a WC – 5,99 m2.

Mezonetový byt 4+1 nabízí velkorysé prostory a mezonetové uspořádání: vstupní hala – 16,60 m2, jídelna – 11,08 m2, ložnice – 13,70 m2, kuchyň – 6,77 m2, koupelna – 6,77 m2, podkroví – obývací pokoj s pracovnou 54,60 m2, pokoj – 31,80 m2.

Díky dvěma samostatným bytům je možné objekt využívat nejen k podnikání, ale také pro vlastní bydlení, bydlení personálu, nebo dlouhodobý či krátkodobý pronájem.

TECHNICKÝ STAV A VYBAVENÍ
Dům je v dobrém technickém stavu. Kompletní rekonstrukce domu proběhla v roce 2004, následně byla nemovitost průběžně modernizována a udržována. Poslední rekonstrukce bytů proběhla v roce 2022.

Technické vybavení zahrnuje: plastová okna SAMAT, dvojskla, plastové dveře SAMAT, nové rozvody vody, elektřiny a odpadů, centrální vytápění – elektrokotel, podlahové vytápění v koupelnách a kuchyni, střešní okna Velux, podlahy – vinyl, keramická dlažba a










KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Pavel Nechutný
Tel:
+420 604 723 312
Email:
pavel.nechutny@eugrand.cz

EU-Grand, s.r.o.
Tel:

Adresa:
Lužické náměstí 104, 40801 Rumburk
Web:
www.vdfreality.cz

plovoucí podlahy, střešní krytina – šindel, alarm a kamerový systém, internet, klimatizace v zimní terase, skladu a podkroví, krbová kamna v zimní terase, ohřev teplé vody bojlerem, vlastní vrt hluboký cca 30 m, vlastní ČOV.

Objekt pochází přibližně z let 1920–1930, konstrukčně je tvořen cihlovým zdivem o tloušťce 50 cm.

INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST
Velkou předností nemovitosti je kombinace zavedené restaurace se stálou klientelou a dvou bytových jednotek. Restaurace je vybavena a připravena k provozu. Byty jsou nabízeny též s vybavením.
Jedná se o nemovitost s podnikatelským potenciálem a rychlou návratností investice vzhledem k poloze nemovitosti a již vytvořenou klientelou.
Nemovitost tak může být zajímavá jak pro pokračování v gastronomickém provozu, tak pro investora hledajícího kombinaci komerčních prostor a rezidenčního využití.

HLAVNÍ PŘEDNOSTI:
Zavedená restaurace se stálou klientelou, poloha nemovitosti (u hranice se SRN), kompletně vybavený restaurační provoz, dva samostatné byty, vlastní vrt a ČOV, kamerový systém, alarm a internet, klimatizace, možnost spojení podnikání a bydlení, zajímavý investiční potenciál.

ID inzerátu ESO:	4433994
Inzerát vydán:	04.10.2026
Budova je z:	Smíšená
Stav:	Velmi dobrý
Plocha pozemku:	263 m2
Lodžie:	ANO
Terasa:	ANO
Užitná plocha:	341 m2
Zastavěná plocha:	245 m2