

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@vdfreality.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 zdívem 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 m ²
Lodžie:	ANO
Terasa:	ANO
Užitná plocha:	341 m ²
Zastavěná plocha:	245 m ²