

## Prodej Rodinný dům, 176m<sup>2</sup>

66464, Dolní Kounice



**14 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Simona Jílková**

**GSM:** +420 725 173 088

**E-mail:**

[info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)

|                          |                  |                                 |                    |
|--------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Poloha objektu:</b>   | samostatný       | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová            |
| <b>Stav objektu:</b>     | novostavba       | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 3                  |
| <b>Typ domu:</b>         | patrový          | <b>Užitná plocha:</b>           | 176 m <sup>2</sup> |
| <b>Umístění objektu:</b> | klidná část obce | <b>Energetická náročnost:</b>   | C - Úsporná        |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji jedinečnou rezidenci nad řekou - prostorný dvougenerační rodinný dům o užitné ploše 176 m<sup>2</sup>, umístěný na atraktivním pozemku o velikosti 460 m<sup>2</sup>.

Dům má k dispozici dvě samostatné bytové jednotky 2+kk a 4+kk.

Dům poskytuje krásný výhled na řeku, přičemž se nenachází v záplavovém pásmu. Jeho dispozice a uspořádání nabízí ideální zázemí jak pro vícegenerační bydlení, tak pro ty, kteří chtějí využít jednu z bytových jednotek k pronájmu a snížit si tak náklady na bydlení.

Dispozice domu

Suterén Kryté: parkovací stání

1. nadzemní podlaží - samostatná jednotka 2+kk (43,4 m<sup>2</sup>) s terasou 12 m<sup>2</sup>

Ménší bytová jednotka nabízí ložnici 11,9m<sup>2</sup>, koupelnu s WC 4,4m<sup>2</sup>, předsíň 3,1m<sup>2</sup> a obývací pokoj s kuchyňským koutem 23,9m<sup>2</sup>, ze kterého se vychází na terasu s příjemným výhledem.

2. nadzemní podlaží - vstup do mezonetu 4+kk

Po vstupu do hlavního bytu vás uvítá předsíň 3,4m<sup>2</sup>, ze které vede vstup do šatny, na samostatné WC a do prostorného obývacího pokoje s kuchyní o výměře 53 m<sup>2</sup>. Součástí je i praktická spíž a vstup na druhou, 19metrovou terasu. Na tomto podlaží se nachází také sklep 12m<sup>2</sup>, který slouží jako perfektní úložný prostor.

3. nadzemní podlaží:

V horní části mezonetu najdete prostornou chodbu 12m<sup>2</sup>, tři neprůchozí pokoje o výměře 10,2,10,2 a 16,7m<sup>2</sup>, koupelnu, WC, technickou místnost a druhou šatnu. Z chodby i z ložnice je přímý vstup na největší terasu o velikosti

25,8 m<sup>2</sup>, která dále navazuje na zahradu – což vytváří krásně propojený a velmi vzdušný obytný prostor.

Už při vstupu vás nadchne, jak promyšleně je dům navržen. Disponuje hned třemi prostornými terasami, které nabízejí perfektní místo pro relaxaci, posezení nebo výhled do zeleně. Z největší terasy je navíc přímý vstup na privátní zahradu, která poskytuje dostatek prostoru pro rodinné aktivity, děti, zahradní posezení nebo pěstování.

Velkým benefitem domu je také nadstandardní množství úložných prostor – k dispozici je prostorný sklep a rovněž dvě samostatné šatny, které výrazně zvyšují komfort každodenního života.

Nový majitel má možnost dokončit interiér dle vlastních představ – výběr obkladů, dlažeb, podlah, interiérových dveří, sanity i barev.

Průkaz energetické náročnosti je vedený ve třídě třída C-úsporná.

Dolní Kounice jsou vyhledávaným místem pro rodinné bydlení díky nádherné přírodě, historické atmosféře a celkově klidnému prostředí. Nabízejí kompletní občanskou vybavenost – školu, školku, zdravotnictví i sportoviště – a zároveň skvělé možnosti pro volný čas v podobě turistických tras, vinic a kulturních akcí. Obec má výbornou dostupnost do Brna, takže si můžete užívat ticha a zeleně, aniž byste se vzdali pohodlí městského života. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N107479.