

## Prodej rodinného domu 4+kk 165m<sup>2</sup>, pozemek 430m<sup>2</sup>, ul. Gen. Šimka, Břeclav

Gen. Šimka, Břeclav



### Rezervace



Vyřizuje

**Robert Stavinoha**

**GSM:** 420777343202

**E-mail:**

[robert.stavinoha@century21.cz](mailto:robert.stavinoha@century21.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	165 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	430 m <sup>2</sup>
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi rodinný dům v klidné a vyhledávané lokalitě v Břeclavi na ulici Gen. Šimka.

Rodinný dům má celkovou dispozici 4+kk a je dispozičně řešen tak, aby jej bylo možné jednoduše rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky 2+kk. Díky tomu je vhodný jak pro vícegenerační bydlení, kombinaci bydlení a podnikání, tak i jako investiční příležitost k pronájmu.

Do domu vstoupíte přes chodbu, ze které se dostanete do všech místností první části domu. Po levé straně se aktuálně nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem. Po pravé straně je velký prosvětlený pokoj aktuálně využíván jako dětský pokoj. Součástí této části domu je také koupelna s WC. Tato část domu splňuje parametry samostatné bytové jednotky 2+kk. Je vytápěna pomocí radiátorů a ohřev vody včetně topení zajišťuje moderní plynový kondenzační kotel Baxi NUVOLA3 Comfort HT.

Následně buď z téže chodby, případně ze zahrady, vstoupíte do nově vystavěné části domu opět s dispozicí 2+kk. Dominantou je velká místnost vhodná pro zbudování kuchyňského koutu, jídelny a obývacího pokoje. Okna jsou orientována do zahrady. Na tuto místnost navazuje samostatný pokoj využíván jako ložnice. K ložnici náleží menší místnost vhodná jako šatna. Za ložnicí navazuje koupelna připravena na dokončení dle Vašich vlastních představ. Na koupelnu navazuje technická místnost. Tato část domu je vytápěna pomocí podlahového elektrického topení.

Celková užitná plocha domu je cca 165m<sup>2</sup>:

Chodba 6,3 m<sup>2</sup>,

Pokoj č. 1 14,0 m<sup>2</sup>,

Pokoj č. 2 18,2 m<sup>2</sup>,

Koupelna + WC č. 1 5,8 m<sup>2</sup>,

Chodba 2,0 m<sup>2</sup>,

Kuchyně + obývací pokoj 37,0 m<sup>2</sup>,

Ložnice 15,4 m<sup>2</sup>,

Šatna 2,8 m<sup>2</sup>,

Chodba 1,5 m<sup>2</sup>,

Koupelna + WC č.2 6,1 m<sup>2</sup>,

Technická místnost 5,3 m<sup>2</sup>,

Půda 40,5 m<sup>2</sup>,

Sklep v zahradě 5,3 m<sup>2</sup>,

Kůlna/zahradní domek 5,0 m<sup>2</sup>.

V celém domě je rozvedena technologie rekuperace, zajišťující proces zpětného získávání energie, tepla a větrání bez velkých tepelných ztrát včetně čištění vzduchu od prachových částic. Dům má v nové části připravenou pojistkovou skříň na vybudování FVE.

Dům je postaven do tvaru písmene L, což umožňuje příjemné propojení s vlastní zahradou o samostatné výměře přibližně 300 m<sup>2</sup>. Součástí zahrady je vlastní studna.

V pěší vzdálenosti najdete základní školu (300m), obchod COOP (200m), případně velké nákupní centrum Aventin (1200m). Díky lokalitě má dům skvělou dostupnost na D2, díky níž se snadno a rychle dostanete do centra Brna do 35min.

Nemovitost se nachází v atraktivní části jižní Moravy v těsné blízkosti Lednickovaltického areálu, ideálního pro cykloturistiku, procházky, poznávání historických památek a vinařství.

Nemovitost nabízí klidné bydlení, flexibilní dispozici i atraktivní lokalitu.

PENB ukazatel energetické náročnosti bude dodán proto dle zákona uvádíme G mimořádně nevhodná. Údaje budou průběžně aktualizovány.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.