



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 30700

## Prodej luxusní vily o dispozici 5+kk s garáží pro dva vozy, zahradou s bazénem, vinným sklepem, zahr

V Jámách, 66448, Moravany



### Neuvedeno za nemovitost

info v RK



Vyřizuje

**Ing. Monika  
Russeggerová**

**Tel.:** +420 733 525 123

**GSM:** +420 733 525 123

**E-mail:**

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

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	382 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	382 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	849 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Bazén; Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva; Ústřední - plynové; Jiné	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Satelit	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** AMBIENTEN VIP exkluzivně nabízí prodej luxusní vily o dispozici 5+kk s garáží pro 2 vozy a parkováním pro další čtyři vozy za branou na vlastním pozemku. Vila vám dále nabízí nádhernou zahradu s bazénem, vinným sklepem, zahradním domem s venkovní kuchyní, saunou a ochlazovací bazénkem. Nemovitost se nachází v obci Moravany u Brna. Celková užitná plocha domu činí 382 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemku 849 m<sup>2</sup>. Tato vila představuje ideální volbu pro klienty hledající nadstandardní rodinné bydlení s důrazem na soukromí, kvalitní

provedení a promyšlené detaily. Vila prošla kompletní rekonstrukcí před pár lety a je ve výborném technickém stavu, bez nutnosti dalších investic okamžitě k nastěhování. Svým provedením, prostorem a úrovní vybavení splňuje požadavky i velmi náročných klientů. V přízemí domu se nachází vstupní hala, která je vybavena vestavnými skříněmi na míru. Ze vstupní haly vstupujete do otevřené dispozice obývacího prostoru s nadstandardně vybavenou kuchyní a jídelním koutem. Kuchyně je kompletně vybavená moderními spotřebiči značky Miele a profesionálním kuchyňským vybavením. Dominantou kuchyně je jedinečný podsvícený onyxový prvek a kuchyňská linka obložená z kvarcitu Taj Mahal. Obývací část s jídelnou zaujme velkorysými francouzskými okny orientovanými do zahrady, díky nimž je celý prostor krásně prosvětlený. Výrazným prvkem prostoru je kvalitní dubová podlaha od rakouského výrobce, designový krb na dálkové ovládání a luxusní sedačka značky Natuzzi, které společně vytvářejí příjemnou atmosféru pro každodenní bydlení i společenská setkání. V přízemí se dále nachází koupelna a samostatná odpočinková místnost, kterou lze využít například jako relaxační zónu, pracovnu či pokoj pro hosty. První patro disponuje třemi samostatnými ložnicemi, ke kterým náleží samostatné šatny, které nabízí velké množství úložných prostor. Ze dvou ložnic se nachází přímý vstup na terasu. Dále se zde nachází prostorná koupelna vybavená vanou, sprchovým koutem, dvěma umyvadly, toaletou a bidetem. Na zahradě se nachází krytý venkovní bazén s ohřevem o rozměru 8 x 4 m. Okolí bazénu je z pískovce Teakwood. Voda v bazénu je celoročně vyhřívána až na 32 °C. Dále se zde nachází zahradní dům, který je podsklepený s vinným sklepem. V zahradním domě je venkovní kuchyně s příjemným posezením a dále sauna s ochlazovacím bazénkem, sprchou a toaletou. Nemovitost nabízí maximální soukromí díky pečlivě řešené zahradě a zároveň nadstandardní vybavení. Vila je zabezpečená systémem Jablotron, vybavena kamerovým systémem a inteligentním systémem řízení domácnosti. Samozřejmostí je dálkové ovládání vstupní brány i garážových vrat. Komfort při příjezdu zajišťuje vyhřívání příjezdu i vstup do domu a k dispozici je prostorná dvojgaráž. Soukromí zahrady podtrhuje promyšlená kompozice vzrostlé zeleně, kde nechybí katalpy, magnolie, červený javor ani celoročně zelené bambusy, které vytvářejí příjemnou atmosféru. Zahrada je vybavena automatickým závlahovým systémem s dešťovým senzorem. Součástí prodeje jsou také designová svítidla, skleněné jednovrstvé podsvícené zábradlí a moderní klimatizační systém značky Sinclair (5 jednotek), který umožňuje chlazení i přitápění. V celém domě jsou trojskla přispívající k vysokému energetickému komfortu bydlení vč. venkovních žaluzií. Vytápění domu je zajištěno přes plynový kotel. Stavba je provedena z cihelného zdiva POROTHERM se zateplením polystyrenem o tloušťce 10 cm. Fasádní systém je od rakouské značky Baumit a střešní krytina je značky Bramac. Současný majitel zároveň nabízí možnost předání kompletního servisu spojeného s údržbou domu. Obec Moravany patří mezi vyhledávané rezidenční lokality v bezprostřední blízkosti Brna. Nabízejí kompletní občanskou vybavenost a zároveň klidné prostředí s rychlou dostupností do centra města. Do centra Brna je možné se dostat přibližně do 15 minut, nákupní centrum Futurum je vzdáleno pouhých 5 minut jízdy. Výhodou je také velmi dobré napojení na dálnice D1 a D2.