

## Prostorný byt 1+kk 45 m<sup>2</sup> s lodžii a výhledem do lesa, Modřice - klidné bydlení pár minut od Brna

K Lesu, 66442, Modřice



### Rezervace



Vyřizuje

**Ondřej Pavlík**
**Tel.:** 800 800 099, 533 339 111

**GSM:** +420 602 734 358

**E-mail:**
[ondrej.pavlik@realspektrum.cz](mailto:ondrej.pavlik@realspektrum.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	1+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	45 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Lodžie:</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji světlý a prakticky řešený byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+kk s lodžii, situovaný v klidné části Modřic na ulici K Lesu, v bezprostřední blízkosti lesa, říčky Bobravy a cyklostezky. Byt se nachází jen pár minut od Brna, což ocení zejména ti, kteří dojíždějí za prací do města.

Byt o celkové ploše 39 m<sup>2</sup> + lodžie 6 m<sup>2</sup> se nachází ve 3. podlaží ze 4 v udržovaném cihlovém domě bez výtahu (byty se nachází již v přízemí, vystoupáte pouze 2 patra).

Dominantou bytu je světlá obytná místnost s kuchyňským koutem (kuchyňská linka, horkovzdušná trouba, indukční deska, mikrovlnná trouba) a praktickou spací níkou. Z pokoje je přímý vstup na prostornou lodžii s příjemným výhledem do zeleně směrem k lesu - ideální místo pro relaxaci.

Díky orientaci oken na dvě světové strany působí byt velmi vzdušně a světlým dojmem. Samozřejmostí jsou plastová okna včetně žaluzií.

Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem, toaletou a topným žebříkem. V předsíni se nachází velká vestavná skříň s dostatkem úložného prostoru.

K bytu náleží podíl na společném pozemku umožňující parkování. K dispozici je také kolárna. Výhodou je velmi dobré hospodaření SVJ - dům nemá žádný úvěr a byt je bez právních vad. Měsíční náklady na bydlení včetně fondu oprav činí cca 3 200 Kč za služby + 1 000 Kč za elektřinu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kotelna v domě.

Lokalita nabízí kombinaci klidného bydlení v přírodě a výborné dostupnosti do centra Brna:

- autobus jen pár metrů od domu
- vlaková stanice cca 10 minut pěšky
- centrum Brna dostupné do 10 minut vlakem
- tramvajová smyčka 2 zastávky autobusem
- v blízkosti OC Olympia a OC Futurum

V blízkosti se nachází také areál CTP, což z bytu činí zajímavou investiční příležitost.

Byt je k dispozici ihned a je ideální volbou pro startovací bydlení či investici.