

## Prodej secesního bytu 3+1 OV Brno - Černá Pole

Drobného, Brno-sever, Brno



### 13 490 000 Kč

za nemovitost

včetně provize RK



Vyřizuje

**Ing. Jaroslav Šilhavík**

**GSM: +420 603168629**

**E-mail:**

[jaroslav.silhavik@edoreality.cz](mailto:jaroslav.silhavik@edoreality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Doprava:</b>	MHD
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelová televize
<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Vejdete dovnitř a okamžitě vnímáte velkorysý prostor s charakterem.

127 m<sup>2</sup> plus sklep, stropy téměř čtyři metry, světlo opírající se o původní parkety a krb, který tvoří přirozené centrum celého bytu.

Jedná se o secesní byt, ve kterém se dochovala autenticita i detail. V minulých letech prošel citlivou modernizací, která respektovala původní architekturu a doplnila ji o komfort současného bydlení.

Velkou přidanou hodnotou je komunitní zahrada ve vnitrobloku.

Je to prostor, kde vaše děti mohou být venku a vy je máte na dohled. Je to prostor pro vás, kde si můžete odpočinout,

relaxovat a mít zde svůj klid.

A když chcete na procházku nebo se proběhnout v parku, Lužánky máte přes ulici.

Právě kombinace komfortního prostoru pro bydlení, secesní autenticity, možností využívání zahrady a jedné z nejlepších adres v Brně, dělá z této nabídky výjimečnou příležitost.

Dispozice:

Byt je řešen jako 3+1 s velkorysou vstupní halou, ze které je samostatný vstup do všech místností.

Obývací pokoj a kuchyně orientované do ulice jsou propojeny dvoukřídlými dveřmi, což vytváří vzdušný a reprezentativní celek.

Klidová část bytu - ložnice a další místnost - směřuje do vnitrobloku, kde nabízí ticho a kontakt se zelení.

Praktickým benefitem je samostatná šatna, technická místnost a komfortní koupelna.

Dispozice působí přirozeně, funkčně a zároveň dává prostor dalšímu využití podle životní situace - ať už pro pár, nebo rodinu.

Technický stav a vybavení:

Byt prošel rozsáhlou a citlivou modernizací, která respektovala původní charakter a zachovala to nejcennější.

Byly řešeny rozvody elektřiny, vody i odpadů, vytápění zajišťuje nový, čerstvě měněný, vlastní plynový kotel.

Koupelna je provedena z kvalitních materiálů, s podlahovým vytápěním pro maximální tepelný komfort. Podlahové topení je instalováno také v pokoji do vnitrobloku pod novou dlažbou.

Zachovány a repasovány byly původní parkety, interiérové dveře s kazetovými obložkami secesní krb. Ten sice není funkční, je ale dominantním prvkem obývacího pokoje a dotváří jedinečnou atmosféru a pocit pravého domova.

Doplněna byla dřevěná okna do vnitrobloku s izolačními trojskly, bezpečnostní vstupní dveře i kuchyňská linka se spotřebiči.

Výsledkem je prostor, který si drží autenticitu a zároveň nabízí komfort každodenního bydlení.

Zahrada a život kolem bytu:

Velkým benefitem je společný vnitroblok se zahradou, který funguje jako přirozené rozšíření bytu.

Pro rodinu s dětmi to znamená jednoduchou věc - děti mají kde být venku, hrát si, běhat, a přitom je máš pořád na dohled.

Bez nutnosti odcházet z domu, bez stresu z provozu.

Zároveň ten prostor nežije jen dětským světem.

Využívají ho i ostatní obyvatelé domu - pro odpočinek, posezení, setkávání se. Možné je také využití části pozemku jako svůj soukromý záhon pro zeleninu, bylinky či jahody.

Ráno káva, odpoledne klid, večer společné chvíle.

Fungující vnitroblok, kde má každý své místo.