

## Prodej bytu 2+1 / možnost 3+kk, 70 m<sup>2</sup> + 2x balkon, 2x sklep - Brno, ul. Rybářská

Rybářská, 60300, Brno-střed, Brno



**8 699 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Jakub Haba**

**Tel.:** 725 888 897

**GSM:** +420 725 888 897

**E-mail:** [haba@framireal.cz](mailto:haba@framireal.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - dálkové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte byt v lokalitě, která dává smysl jak pro vlastní bydlení, tak jako investice? Tady ho máte.

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 s reálným potenciálem přestavby na 3+kk, nacházející se ve 4. patře cihlového domu bez výtahu na vyhledávané adrese ulice Rybářská, Brno - jen pár minut od centra i BVV.

PROČ TENHLE BYT DÁVÁ SMYSL:

-2 balkony (každý 2,4 m<sup>2</sup>) - jeden z kuchyně, druhý z pokoje

-2 sklepy (každý 2,22 m<sup>2</sup>) - nadstandardní úložný prostor

-Dispozice umožňuje efektivní přestavbu na 3+kk - ideální pro vlastní bydlení i maximalizaci výnosu z pronájmu

- Nízké náklady na bydlení
- Dům bez dluhu
- Cihlová stavba = stabilní hodnota

#### DISPOZICE A PLOCHY:

- Pokoj 1: 19,82 m<sup>2</sup> + balkon
- Pokoj 2: 17,49 m<sup>2</sup>
- Kuchyně: 8,95 m<sup>2</sup> + balkon
- Předsíň: 14,33 m<sup>2</sup>
- Koupelna: 2,57 m<sup>2</sup>
- WC: 1,04 m<sup>2</sup>
- Spíž: 1,67 m<sup>2</sup>
- Sklepy: 2× 2,22 m<sup>2</sup>
- Balkony: 2× 2,4 m<sup>2</sup>

#### STAV A VYBAVENÍ:

- Plastová okna + vstupy na balkony
- Zachovalé parkety v pokojích
- Domovní telefon s dálkovým otevíráním
- Možnost ponechání vybavení (ideální pro okamžitý pronájem)
- Dům prošel rekonstrukcí společných prostor včetně elektroinstalace.

#### LOKALITA, KTERÁ PRACUJE PRO VÁS:

- Pár minut do centra Brna
- Blízkost Brněnského výstaviště (BVV)
- Řeka Svratka a nová náplavka doslova za rohem
- Výhled na Žlutý kopec a Kamennou kolonii
- Klidný vnitroblok se zelení, hřištěm a parkováním

#### INVESTIČNÍ POTENCIÁL:

Díky poloze v dosahu univerzit i kancelářských center je byt ideální pro pronájem - a to jak dlouhodobý, tak krátkodobý.

Přestavbou na 3+kk lze výrazně zvýšit výnos i cílovou skupinu nájemníků.

Pokud hledáte byt, který není jen místo k bydlení, ale i chytré rozhodnutí, ozvěte se.