

## Prodej vily RD, 5+1 + 1+kk, 334 m<sup>2</sup>, pozemek 1398 m<sup>2</sup>, Neslovice, Brno-venkov

Za Bránou, Neslovice



**10 990 000 Kč**  
za nemovitost

Cena včetně provize RK



Vyřizuje

**Dominik Tyl, MBA**

**Tel.:** 723 939 930

**GSM:** +420 736 124 954

**E-mail:** [dtyl@servio.cz](mailto:dtyl@servio.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	158 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	344 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1398 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	835 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně ne hospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji prostornou vícegenerační vilu z 80. let po částečné rekonstrukci (5+1 + 1+kk) se zahradou a bazénem v obci Neslovice, okrese Brno - venkov. 15 - 20 minut autem s Brněnského kampusu.

Hlavní výhody tohoto domu jsou velká užitná plocha, nadstandardně velký a rovinatý pozemek s vjezdem pro auto, velké sklepní prostory, možnost vícegeneračního bydlení nebo sídla firmy (bydlení spojeného s podnikáním), možnost oddělení velké zahrady jako samostatný stavební pozemek s vlastním příjezdem.

Velikost domu 5+1, 2 koupelny + 1+kk samostatná garsoniéra se samostatným vchodem a 3. koupelnou. Dům je po rekonstrukci (vyjma fasády), celo-podsklepený - 7 skladových/sklepních prostor o celkové rozloze 108 m<sup>2</sup>.

Tato nemovitost skrývá velký investiční potenciál v možnosti jednoduchého rozdělení domu na samostatné bytové jednotky s následným prodejem. Velké skladovací prostory rovněž vybízí k záměru spojit bydlení s podnikáním.

Zastavěná plocha 158 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha 344 m<sup>2</sup> (užitná pl. + sklepy)

Užitná plocha 221 m<sup>2</sup>

Zahrada 835 m<sup>2</sup>

Celková plocha pozemku 1398 m<sup>2</sup>.

1.PP - 108,17 m<sup>2</sup> - 7 skladových/sklepních prostor, technická místnost, chodba

1.NP - 126,75 m<sup>2</sup> - kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC, komora, chodba, zádveří + garsonka 1+kk se samostatným vstupem a vlastní koupelnou.

2.NP - 109,43 m<sup>2</sup> (podkroví s vysokým úkosem, který nepřekáží užívání prostor) - 3 pokoje (z nichž jeden je 2 patrový - mezonetový), prostorná centrální hala využívaná jako druhý obývací pokoj (zde je možnost připojení druhé kuchyně), koupelna s WC, komora, terasa (6,47 m<sup>2</sup>).

Napojení na obecní vodovod i užitková studna. Vytápění dřevem v krbu, který bez problémů vytopí celý dům (10.000,- Kč/rok) + podlahové vytápění, řešené úspornými uhlíkovými rohožemi/foliemi ECOFILM FENIX. Ohřev vody - elektrický bojler. Okna plastová, střecha je zaizolovaná 25 cm vatou. Dům z cihlových tvárnic a cihel, obvodová zeď 40-60 cm.

Komín skládaný, pravidelně revidovaný.

Jedná se o klidnou lokalitu s výhodnou polohou na hlavním tahu mezi Brnem (cca 20 km) a Ivančicemi (cca 5 km). Neslovice disponují základní občanskou vybaveností, najdete zde MŠ, ZŠ, poštu, obchody s potravinami, restauraci, lanové centrum, skatepark, minigolf nebo indiánské dětské hřiště. Pravidelné autobusové spojení do Ivančic a Rosic, přímé spojení do Univerzitního kampusu Masarykovy univerzity v Brně-Bohunicích. V blízkém okolí se rozprostírá přírodní park Bobrava, přes který prochází několik turistických a cyklistických stezek nebo Naučná stezka Bučín.

Volné po domluvě cca 3.-4.Q/2026.