

## Prodej polyfunkčního objektu + bungalov, Brno-Komín, Hlavní

Hlavní, 62400, Brno-Komín, Brno



**67 000 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Zdeněk Mikulášek**

**Tel.:** +420 541 211 876

**GSM:** +420 774 293 326

**E-mail:**

[mikulasek@unicareal.cz](mailto:mikulasek@unicareal.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	753 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	558 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1597 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	785 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Bazén; Garáž; Parkoviště
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

### POPIS NEMOVITOSTI: 7 nemovitostí v 1

Hledáte něco opravdu výjimečného? Nemovitost kde se snoubí vkus, komfort, praktičnost, soukromí a investiční příležitost na pronájem v kombinaci s nadstandardním bydlením?

Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízíme výjimečnou příležitost koupit si multifunkční nemovitost v klidné a zelené lokalitě Komín. Kromě moderně zařízeného bungalovu s velkou zahradou a wellness zázemím získáte i samostatný polyfunkční dům se 6 nemovitostmi k pronájmu. Tato nemovitost vám zajistí komfortní bydlení i zajímavý příjem.

Nemovitost se navíc nachází v jedné z nejvyhledávanějších brněnských lokalit - Komíně. Je to klidná a zelená oblast obklopena lesy s výbornou dostupností do centra. Dům stojí přímo v centru Komína na náměstí na ulici Hlavní.

### Základní popis nemovitosti:

V západní části domu orientované do ulice Hlavní se nachází 6 nemovitostí, které se v současné době slouží k pronájmu. Jedná se o 3 bytové jednotky a 3 zavedené komerční prostory.

### Byty v 2.n.p.:

- Byt 2+kk o velikosti 59,7m<sup>2</sup>
- Byt 2+kk o velikosti 50,4m<sup>2</sup>
- Byt 4+kk o velikosti 83,8m<sup>2</sup>

Byty mají samostatný vstup do domu a z centrální chodby se vchází do každého z nich zvlášť. Byty jsou kompletně a vkusně vybavené nábytkem a elektrospotřebiči, které mohou být součástí kupní ceny po dohodě. Každý byt má své vlastní měřidla energie a kombinovaný plynový kotel pro vytápění a ohřev vody.

### Komerční prostory v 1.n.p.:

- Zavedený obchod s textilem o velikosti 43,18m<sup>2</sup>
- Zavedené kadeřnictví o velikosti 31,58m<sup>2</sup>
- Zavedená kavárna v kombinaci s vinárnou a prostornou oplocenou zahrádkou je situovaná ve vnitrobloku domu a má celkovou velikost 94m<sup>2</sup>. Jsou zde instalovány kamery a alarm.

Všechny prostory mají svůj přímý vstup z ulice, výlohu a svá měřidla energií. Kavárna kombinovaná s vinárnou má svůj samostatný kombinovaný, plynový kotel. Kadeřnictví a obchod s oblečením má kotel společný. Po dohodě může být součástí kupní ceny i vybavení kavárny.

V případě zájmu vám ochotně zašleme půdorysy bytů i obchodních prostor.

### Luxusní RD 4+1:

Dům typu bungalov se nachází ve vnitrobloku domu, kde je zajištěno klidné a soukromé bydlení zcela izolováno od venkovního ruchu. Po vjezdu přes elektrická vrata vás přivítá pozitivní prostředí, kde se kde se současnému majiteli podařilo dokonale propojit moderní technologie a komfort s přírodou.

### Základní popis domu:

- Jedná se o bezbariérový dům 4+kk o velikosti 125m<sup>2</sup> s moderním vybavením a dominantním obývacím pokojem + .prosklené, vyhřívané wellness zázemí o užitné ploše 74m<sup>2</sup>. V hlavní ložnici s výhledem do zahrady je šatna a koupelna s parním boxem. Dům má ještě druhou prostornou a designovou koupelnu a technickou místnost kde je instalován střídač a baterie na výkonnou fotovoltaickou elektrárnu.
- Další dvě ložnice a vstupní předsíň jsou orientované do nádvoří domu.
- K domu patří i prosklené, vyhřívané wellness zázemí s bazénem s protiproudem a saunou o velikosti 31,7m<sup>2</sup>, zimní zahrada o velikosti 23,2m<sup>2</sup> a tělocvična o velikosti 18,33m<sup>2</sup>.
- K domu náleží také okrasná zahrada v japonském stylu s jezírkem a zahradním domkem, která dotváří jedinečnou atmosféru domu. Zahrada má velikost 785m<sup>2</sup>, je prosluněná a do detailu vyladěná. Z terasy o velikosti 17,16m<sup>2</sup> se můžete večer kochat krásnými pohledy na osvětlenou zahradu.
- Dům má dvougaráž s elektrickými vraty o velikosti 36m<sup>2</sup>, venkovní technickou místnost o velikosti 8m<sup>2</sup> a nádvoří o velikosti 210m<sup>2</sup>, kde je možnost zaparkovat další vozy.

V případě zájmu může být téměř veškerý nábytek i elektrospotřebiče součástí kupní ceny.

### Další technické vybavení domu:

- Dům je vybaven novou fotovoltaickou elektrárnou o výkonu 11kWp, která výrazně snižuje náklady na bydlení.
- V garáži je instalována nabíjecí stanice Wallbox pro elektromobily.
- Nová klimatizační jednotka v interiéru.
- Dům je vytápěn podlahovým topením.
- V obývacím pokoji je krb.
- Na zahradě je vlastní studna.

Po domluvě vám rádi zašleme půdorys domu.

### Celkové parametry:

- Nemovitost se nachází na pozemku o velikosti 1597m<sup>2</sup>
- Zastavěná plocha a nádvoří 753m<sup>2</sup>
- Zahrada 785m<sup>2</sup>
- Užitná plocha 523,13m<sup>2</sup>

Občanská vybavenost a dopravní dostupnost:

- Dům je dobře napojen na městskou hromadnou dopravu tramvají nebo trolejbusem
- V blízkosti domu je cyklostezka podél řeky Svratky a lesy a lesoparky
- V místě je k dispozici kompletní občanská vybavenost
- Dům je výborně dostupný na Brněnskou přehradu

V inzerci je uvedena třída energetické náročnosti G, protože energetický štítek PENB nebyl zatím dodán.

Z důvodu ochrany soukromí současného i budoucího majitele vás prosím o krátkou prezentaci vás a vašeho zájmu o nemovitost. Prohlídky objektu nebudou poskytovány bez identifikace. Děkujeme za vaši laskavost a ohleduplnost.