



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 30750

## Prodej nízkonákladové novostavby 4+kk se zahradou a vlastním parkováním

U hájovny, 64100, Brno-Žebětín, Brno



### Neuvedeno za nemovitost

info v RK, + provize RK



Vyřizuje

**Jiří Pomkla**

**Tel.:** +420 733 525 123

**GSM:** +420 733 525 123

**E-mail:**

[info@ambienten.cz](mailto:info@ambienten.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	rohový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	131 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	131 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	285 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Topení:</b>	Ústřední - elektrické
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte moderní rodinné bydlení, které propojuje komfort novostavby, promyšlenou dispozici a klidné místo pro rodinný život? AMBIENTEN VIP si dovoluje exkluzivně nabídnout ke koupi rodinný dům o dispozici 4+kk s čistou podlahovou plochou 130,55 m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě Brno-Žebětín nabízíme s vlastní zahradou.

Jednou z hlavních předností domu je jeho umístění na konci klidné ulice přímo u lesa, ideální pro vycházky i běh. Naleznete zde nejen soukromí a minimální provoz, ale také bezproblémové parkování přímo před domem na vlastním pozemku i v jeho bezprostředním okolí.

Srdcem domu je velkorysý obytný prostor s kuchyňským koutem o výměře 47,21 m<sup>2</sup>. Dominantou místnosti je bezpochyby kuchyně i krb, který vytváří příjemnou atmosféru. Díky dvěma velkoformátovým HS portálům je interiér přirozeně propojen s venkovní terasou a zahradou, což oceníte při rodinných setkáních i každodenním odpočinku.

V přízemí se dále nachází vstupní hala s dostatkem prostoru pro vestavěné šatní skříň a dva dětské pokoje o velikosti 18,5 m<sup>2</sup> a 12,3 m<sup>2</sup>. Komfort této části domu doplňuje samostatná koupelna určená primárně pro dětské pokoje, která nabízí sprchový kout, toaletu a praktický prostor pro pračku se sušičkou. Chytře řešenou komoru naleznete pod schodištěm. Dům je částečně podsklepen. V suterénu naleznete technickou místnost.

Celé 2. nadzemní podlaží je koncipováno jako soukromé rodičovské křídlo. Nachází se zde ložnice se šatnou o celkové výměře 22 m<sup>2</sup>, na chodbě je místo vhodné pro pracovní kout či domácí kancelář a prostorná koupelna o velikosti 9 m<sup>2</sup> vybavená vanou, sprchovým koutem, toaletou.

Dům je navržen s důrazem na energetickou úspornost a moderní technologie. Obvodové konstrukce jsou ze zdiva Porotherm, fasáda je zateplena systémem EPS Greywall v tloušťce 160–200 mm. Komfort po celý rok zajišťuje tepelné čerpadlo vzduch–voda napojené na teplovodní podlahové vytápění a možnost vytápění krbem.

Sedlová střecha s vikýřem a střešními okny je zateplena minerální vatou o tloušťce 320 mm a opatřena krytinou Tondach Figaro v antracitovém provedení. Součástí domu je také retenční nádrž o objemu 3 m<sup>3</sup> a příprava pro instalaci fotovoltaické elektrárny. Energetický štítek bude v následujících týdnech dodán, musíme tedy dočasně uvádět energ. náročnost nevhodnou.

Tato nemovitost představuje ideální kombinaci moderních technologií, kvalitního stavebního provedení a promyšlené dispozice, která nabídne komfortní zázemí rodině hledající klidné bydlení v jedné z nejoblíbenějších částí Brna.