

Slunný byt 2+1 s velkou lodžií / zateplený dům / skvělá lokalita

Okružní, Ivančice



4 290 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

Tomáš Kalousek

Tel.: 777 611 882

GSM: 733 532 135

E-mail:

kalousek@rk-ivancice.cz

Dispozice bytu:	2+1	Podlaží v domě:	3
Počet podlaží v domě:	4	Celková podlahová plocha:	52 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	před rekonstrukcí
Vlastnictví:	osobní	Lodžie:	4 m ²
Sklep:	1 m ²	Umístění objektu:	klidná část obce
Doprava:	vlak; silnice; autobus	Elektrína:	Elektro - 230 V
Voda:	Vodovod	Telekomunikace:	Internet
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	D - Méně úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte pohodový byt s ideálním umístěním, který si můžete dotvořit zcela dle vlastních představ? Vítejte na Okružní 27 v Ivančicích. Pouhých 25 min od Brna, 20 min od JE Dukovany!

Jednotka 2+1 se nachází ve 2. patře kompletně zatepleného cihlového domu v lokalitě zvané „staré sídliště“. Je v původním stavu před rekonstrukcí, což z něj činí čisté plátno pro nového majitele. Žádné kompromisy – kuchyň, koupelnu i podlahy si navrhnete přesně na míru.

Hlavní benefity bytu:

/ Ideální poloha v domě: Byt není v přízemí, pod střechou ani krajový. Umístění uprostřed zateplené budovy zajišťuje maximální tepelný komfort v létě i v zimě.

/ Skvělá orientace: Obývací s nádherně prostornou lodžií míří na západ, ložnice a kuchyně na východ. Ráno Vás tak

probudí sluneční paprsky.

/ Praktická dispozice: Samostatné WC a koupelna s vanou. Původní jádro lze odstranit a vytvořit moderní bydlení dle Vašich potřeb (třeba s větší koupelnou a sprchovým koutem).

/ Úložné prostory: K bytu náleží vlastní sklep v přízemí, v domě je společná kolárna a sušárna.

/ Úsporný provoz: O dálkové vytápění i TUV se stará Smart Energo centrum (titul Chytré město 2023).

Náklady na bydlení a hospodaření domu:

/ Skutečná spotřeba: Dle vyúčtování (2025) byly reálné provozní náklady (teplo, voda, služby) pouhých 1 817 Kč měsíčně. Byt byl část roku neobývaný (nižší spotřeba vody), ale samotné vytápění činilo jen 1 100 Kč/měs. To jasně potvrzuje kvalitní zateplení a polohu uprostřed budovy.

/ Fond oprav a úvěr: Na revitalizaci domu si SVJ vzalo úvěr. Zůstatek fondu oprav je cca 500 000 Kč.

Lokalita:

/ Kousek od domu u soutoku řek Jihlavy a Oslavy začíná klidová zóna s rybníky a hladkou asfaltovou cyklostezkou.

/ Ivančice - město, kde je radost žít: 17. místo v Indexu kvality života pro rok 2024 v rámci celé ČR! Město vzdálené pouhých 25 km od Brna nabízí kompletní zázemí: školky, školy (základní, střední i speciální), krajskou nemocnici, moderní obchodní zónu i perspektivní zaměstnavatele v okolí.

Kultura a výlety: Historické centrum s dominantou původně gotického kostela žije kulturním životem (Slavnosti chřestu, Svatováclavské slavnosti). Víkendy můžete trávit objevováním okolí - oblíbené je zejména koupání na Skřipáku (Stříbský mlýn) s občerstvením Na Parníku, okolní rozhledny, místní pivovar či kaple sv. Jakuba s nedalekým lesním barem ukrytým mezi vinohrady. Když k tomu přidáme zříceninu Templštýn a řadu přírodních památek jako Bouchal, Pekárka či Budkovické slepence, tak jste tu skutečně jako na celoroční dovolené. Vše je navíc propleteno sítí turistických tras a cyklostezek.

Zaujala Vás tato nabídka? Zavolejte mi nebo se zastavte na kávu v kanceláři, rád Vám dodám bližší informace.

Tomáš Kalousek - Realitní makléř pro Ivančice a Brněnsko

RK IVANČICE | realitní kancelář

Palackého nám. 2/5, Ivančice