

## Prodej elegantního bytu 3+kk 105 m<sup>2</sup>, Brno - Veverí, obyvatelná lodžie, sklep

Kotlářská, 60200, Brno-střed, Brno



**Nevedeno**  
za nemovitost

volejte makléři



Vyřizuje

**Simona Tipoa**

**Tel.:** 542 211 598

**GSM:** +420 724 772 446

**E-mail:** [simona@bravis.cz](mailto:simona@bravis.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Byt, který vám nabídne mnohem víc než jen místo k bydlení – velkorysý prostor, výjimečnou lokalitu.

Takových bytů, které čekají na citlivé zhmotnění vašich představ, dnes v této lokalitě najdete už jen výjimečně.

Právě takový je tento prostorný byt o dispozici 3+kk s obyvatelnou lodžii a celkové výměře 105 m<sup>2</sup>, nacházející se na vyhledávané ulici Kotlářská v samotném srdci Brna.

Byt je situován ve stylovém činžovním domě s vysokými stropy, které interiéru dodávají vzdušnost, eleganci a neopakovatelnou atmosféru.

Dominantou dispozice jsou dva velkorysé pokoje o výměřích 27 m<sup>2</sup> a 19,5 m<sup>2</sup>, které nabízejí široké možnosti využití. Obývací část s kuchyňským koutem o velikosti 23,5 m<sup>2</sup> působí díky promyšlenému uspořádání otevřeně a velmi příjemně.

Součástí bytu je také praktická šatna o velikosti 4 m<sup>2</sup> se vstupem z ložnice i z chodby, prostorná předsíň o výměře 9,5 m<sup>2</sup> s možností dalšího úložného prostoru a samostatná komora o velikosti 2 m<sup>2</sup>.

Obyvatelná lodžie o výměře 9 m<sup>2</sup> je orientován do zeleně a nabízí výjimečně klidné zázemí.

Může sloužit jako ložnice, pracovna nebo například nádherná zimní zahrada s posezením a výhledem do tichého vnitrobloku.

Ten je přístupný pouze vlastníkům bytů okolních domů a poskytuje příjemné místo pro každodenní relaxaci.

K dispozici je koupelna o velikosti 6,5 m<sup>2</sup> a samostatná toaleta.

K bytu náleží zděná suchá sklepní kóje o velikosti 5 m<sup>2</sup>.

Byt má jedinečného ducha a mimořádně příjemnou atmosféru. Díky vysokým stropům, velkorysým místnostem a promyšlené dispozici nabízí možnost vytvořit reprezentativní a nadčasové bydlení s nezaměnitelným charakterem.

Jedná se o nemovitost s obrovským potenciálem pro citlivou rekonstrukci, která dokáže propojit historické kouzlo domu s moderními nároky na komfortní bydlení.

Dům prošel v posledních letech řadou významných rekonstrukcí.

V roce 2016 byl instalován nový výtah, opravena kanalizace a vyměněna okna. V roce 2022 proběhla výměna vstupních dveří, realizace anglických dvorků, oprava světlíků a čištění střechy.

V roce 2024 následovala oprava střechy, výměna vodoměrů, rekonstrukce ležatého potrubí studené vody a další související opravy.

Měsíční příspěvek do SVJ činí pouze 2 136 Kč.

Kotlářská patří dlouhodobě mezi nejžádanější adresy v Brně. Nabízí výhody bydlení v centru města, a přitom si zachovává příjemnou atmosféru rezidenční lokality. V docházkové vzdálenosti naleznete kavárny, restaurace, parky, školy, univerzity i zastávky MHD. Lokalita je ideální nejen pro vlastní bydlení, ale také jako dlouhodobě atraktivní investice.

Přestože je byt veden v energetické třídě G, neznamená to, že by této kategorii skutečně odpovídal. Označení je v tomto případě administrativní záležitostí, protože u staveb z období před rokem 1947 často není průkaz energetické náročnosti vyhotoven. Technický stav domu i samotného bytu tomu rozhodně nenasvědčuje.