

## Moderní byt 2+1 s balkonem po rekonstrukci, ul. Sadová, Modřice

Sadová, 66442, Modřice



**6 990 000 Kč**

za nemovitost

Včetně poplatků, právního  
a hypotečního servisu



Vyřizuje

**David Borek**

**Tel.:** 774 110 007

**GSM:** 774 110 007

**E-mail:** [info@bidli.cz](mailto:info@bidli.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+1	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	3	<b>Celková podlahová plocha:</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Topení:</b>	Lokální - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelová televize; Kabelové rozvody; Ostatní rozvody	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte byt, kde už nemusíte řešit rekonstrukci bytu ani zásadní investice do domu? Přesně taková kombinace čeká na ulici Sadová v Modřicích - moderní 2+1 po kompletní rekonstrukci a cihlový dům po rozsáhlé revitalizaci.

Nabízíme k prodeji velmi pěkný byt o dispozici 2+1 v Modřicích na ulici Sadová. Byt se nachází ve 2. patře ze 3 cihlového bytového domu bez výtahu. Celková plocha bytu činí přibližně 58 m<sup>2</sup>, k tomu náleží balkon o velikosti cca. 4 m<sup>2</sup> a sklep o velikosti cca. 4 m<sup>2</sup>. Dalším praktickým bonusem je také možnost využívat druhý sdílený sklep, což u menšího bytu potěší každého, kdo ocení více úložného prostoru.

Dispozice je praktická a dobře využitelná. Najdete zde obývací pokoj, samostatnou ložnici se vstupem na balkon,

kuchyni s jídelním místem, koupelnu, samostatné WC a vstupní chodbu. Byt tak nabízí pohodlné bydlení pro jednotlivce, pár, menší rodinu, ale může dávat smysl i jako investiční byt k pronájmu.

Samotný byt prošel na konci roku 2021 kompletní generální rekonstrukcí. V rámci ní byly položeny vinylové podlahy, zrekonstruována koupelna i samostatné WC, instalována kuchyňská linka včetně spotřebičů a provedena byla také kompletní elektroinstalace v mědi včetně veškerých vnitřních rozvodů. Vytápění i ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel s termostatem, takže máte spotřebu pod vlastní kontrolou. Koupelna je řešena prakticky a nabízí prostor pro pračku i sušičku.

Velkou výhodou je také samotný bytový dům. Cihlový dům prošel v roce 2024 rozsáhlou revitalizací, která zahrnovala zateplení fasády, instalaci elektricky ovládaných předokenních žaluzií, úpravu vstupu, zasklení balkonů, novou střechu, obnovu rozvodů a další práce spojené s regenerací domu. Díky tomu má budova energetickou náročnost PENB C - úsporná.

Modřice patří mezi oblíbené lokality v bezprostřední blízkosti Brna. Nabízí dobrou občanskou vybavenost, dostupnost MHD i vlakového spojení, obchody, služby, školu, školku a rychlé napojení směrem do Brna i na dálnici.

Tento byt je ideální pro ty, kteří hledají hotové bydlení bez nutnosti dalších investic. Tady se příjemně setkává zrekonstruovaný byt s domem, který má zásadní práce už za sebou.

Pokud hledáte byt, kde už někdo udělal tu náročnou práci za vás, Sadová v Modřicích může být přesně ta adresa. Domluvte si prohlídku ještě dnes.