

## Prodej bytu 4+1 120 m<sup>2</sup>

Jugoslávská, 61300, Brno-sever, Brno

**10 950 000 Kč**  
za nemovitost

Vyřizuje

**Dušan Valach**

Tel.: 777 699 754

GSM: +420 608 712 571

E-mail:

[valach@realmarco.cz](mailto:valach@realmarco.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	4+1	<b>Podlaží v domě:</b>	3
<b>Počet podlaží v domě:</b>	4	<b>Celková podlahová plocha:</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Stáří objektu:</b>	1913	<b>Vlastnictví:</b>	osobní
<b>Balkón:</b>	8 m <sup>2</sup>	<b>Sklep:</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte velkorysý prvorepublikový byt s výhledem do zeleně, vysokými stropy a atmosférou, kterou jinde v Brně nenajdete?

Ve výhradním zastoupení majitele nabízím k prodeji prostorný byt o dispozici 4+1 (120 m<sup>2</sup>), umístěný ve 2. patře elegantního cihlového domu z roku cca 1913. Ulice Jugoslávská patří dlouhodobě k nejvyhledávanějším adresám v Černých Polích - spojuje prestižní atmosféru staré zástavby, vynikající občanskou vybavenost i rychlý dosah do centra. Jen několik kroků od domu se nachází oblíbený park Schreberovy zahrádky s relaxačními zónami, vzrostlou zelení, komunitními zahrádkami i dětským hřištěm. Ideální místo pro ranní kávu, procházku i odpočinek během dne.

Byt je určen k celkové rekonstrukci - a právě to je jeho největší výhoda. Velkorysé dispozice, vysoké stropy 3,4 m, původní rozvržení „do kruhu“ i osobitý prvorepublikový charakter dávají prostor vytvořit moderní interiér na míru. Do klidného vnitrobloku je orientován prostorný balkon (7,8 m<sup>2</sup>) s výhledem do zeleně a k bytu náleží také velký sklep 8,2

m<sup>2</sup>. Součástí domu je společná zahrada o výměře 219 m<sup>2</sup>, kterou mohou vlastníci využívat k posezení, relaxaci či drobnému pěstování – příjemné a tiché místo uprostřed města.

Pro lepší představu o potenciálu bytu jsme připravili několik citlivých vizualizací možného budoucího stavu po rekonstrukci. Vizualizace vycházejí z reálných dispozic jednotlivých místností a ukazují jednu z možných podob moderního bydlení, které respektuje charakter prvorepublikového domu. Za každou vizualizací následuje fotografie skutečného současného stavu dané místnosti, aby si zájemci mohli snadno porovnat výchozí stav s možným výsledkem rekonstrukce.

Dispozice bytu (120 m<sup>2</sup>)

Vstupní část:

- předsíň 12,3 m<sup>2</sup>

Pravá část:

- kuchyně 15 m<sup>2</sup> se vstupem na balkon
- balkon 7,8 m<sup>2</sup>
- pracovna 6 m<sup>2</sup>

Střed – hygienické zázemí:

- koupelna 4 m<sup>2</sup>
- samostatné WC 1,1 m<sup>2</sup>
- komora 0,75 m<sup>2</sup>

Levá část – obytné pokoje:

- obývací pokoj 26 m<sup>2</sup>
- pokoj 22 m<sup>2</sup>
- pokoj 19 m<sup>2</sup> (průchozí)

Technický stav bytu

Byt je v původním stavu a je určen ke kompletní rekonstrukci.

- původní elektrické rozvody v hliníku
- vytápění pomocí WAW
- ohřev vody elektrickým bojlerem
- původní dřevěné podlahy (parkety a prkna), na kterých jsou aktuálně volně položená lina a koberce
- plastová okna s izolačním trojsklem

K bytu náleží sklepní kóje o výměře 8,2 m<sup>2</sup>.

SVJ a dům

Dům je klidný, cihlový a velmi dobře spravovaný. Společenství vlastníků funguje bez problémů, hospodaří bez dluhů, má splacené všechny úvěry a v nejbližších letech neplánuje žádné rozsáhlé investice ani mimořádné opravy.

Proč právě tento byt?

- 120 m<sup>2</sup> vzdušného bydlení s atmosférou prvorepublikové architektury
- vysoké stropy 3,4 m – pocit prostoru, světla a elegance
- prostorný balkon orientovaný do tichého zeleného vnitrobloku
- velký sklep 8,2 m<sup>2</sup>
- společná zahrada o výměře 219 m<sup>2</sup>
- možnost vytvořit moderní dispozici podle vlastních představ
- možnost vzniku dvou neprůchozích velkých pokojů a dalšího samostatného pokoje
- prestižní lokalita Černá Pole
- park Schreberovy zahrádky doslova za rohem
- centrum Brna v rychlé pěší i tramvajové dostupnosti

- bezproblémové SVJ bez úvěrů a plánovaných větších investic
- dlouhodobě stabilní investice v jedné z nejžádanějších lokalit Brna

Uvedené výměry jsou orientační. Veškeré zveřejněné údaje mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku ani veřejným příslibem dle § 1733 občanského zákoníku.