

Prostorné stavení s velkým dvorem, dílnou a zahradou - Borkovany

Borkovany

**3 399 000 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje

Zlatka Bedřichová**Tel.:** +420 725 422 155**GSM:** +420 725 422 155**E-mail:**bedrichova@violetreal.cz

Počet podlaží objektu:	1	Užitná plocha:	171 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	před rekonstrukcí
Umístění objektu:	centrum obce	Energetická náročnost budovy:	G - Mimořádně nehospodárná
Energetický ukazatel podle vyhlášky:	č. 264/2020 Sb.	Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte místo, kde zrealizujete své představy o dokonalém domově, chalupě nebo spojení bydlení s podnikáním? V srdci vinařského kraje, v obci Borkovany (okres Břeclav) vzdálené pouhých 30 km od Brna, na vás čeká rodinný dům s neopakovatelnou atmosférou venkovského stavení. Nemovitost nabízí rozsáhlé zázemí a výbornou dopravní dostupnost jak do Brna, tak do blízkých Hustopečí.

Hlavní přednosti nemovitosti:

- Celkové zázemí: Pozemek o výměře 852 m² s uzavřeným dvorem zajišťujícím absolutní soukromí.
- Obytná plocha: Přízemní dům s podlahovou plochou 171 m² (užitná plocha pokojů činí 103 m²).
- Zahrada ve svahu: Parcelu o velikosti 332 m² lze proměnit v terasovitou oázu, vinohrad nebo ovocný sad.
- Technický potenciál: Garáže, dílny a bývalé hospodářské budovy (celkem 236 m²) přímo vybízejí k vybudování ateliéru, skladu nebo řemeslné dílny.

Vnitřní uspořádání a výměry:

Dům nabízí praktickou dispozici, kterou si při modernizaci můžete přizpůsobit vlastním potřebám:

- Dva prostorné pokoje (17,20 m² a 22,12 m²)
- Kuchyně (8,36 m²) propojená s jídelnou (10,93 m²)
- Centrální spojovací chodba (22,14 m²)
- Koupelna (3,68 m²) a samostatná toaleta (0,85 m²)
- Praktické úložné prostory: komora (2,73 m²), sklad (5,07 m²) a letní komora (11,42 m²)

Venkovní prostor a hospodářská část:

Zastavěná plocha a nádvoří zaujmají 351 m². Uzavřený dvůr navazuje na hospodářské přístavky, chlévy a sýpku 73 m². Garáže a dílny mají velkorysou výměru 163 m². Vzhledem k celkové velikosti stavení a těchto hospodářských částí se zde nabízí jedinečná možnost přestavby těchto prostor na druhý, samostatný rodinný dům nebo plnohodnotný výmink. Tyto kapacity jsou ale ideální také pro kutily, kreativce nebo jako skladovací zázemí pro podnikání. Nad dvorem se rozkládá slunná, oplocená zahrada.

Život v Borkovanech:

Obec nabízí ideální rovnováhu mezi klidem venkova a pohodlím města. Najdete zde školu, školku, obchod, restauraci i

autobusové spoje. Autem jste za 15 minut v Hustopečích na dálnici D2, což zajišťuje bleskové spojení směr Brno nebo Břeclav. Okolí je protkané cyklostezkami a vinicemi.

Proč investovat právě sem?

- Pouze 30 minut autem od Brna
- Nemovitost s čistým štítem, připravená k transformaci podle vašich plánů.
- Potenciál dvougeneračního bydlení – možnost vybudovat druhý dům z nynější dílny a garáže.
- Multifunkční využití – trvalé rodinné bydlení, rekreační chalupa i základna pro firmu.
- Generózní prostor, jaký u novostaveb na malých parcelách nenajdete.

Přijedte se přesvědčit o potenciálu tohoto místa osobně. Pro sjednání termínu prohlídky mě kontaktujte.