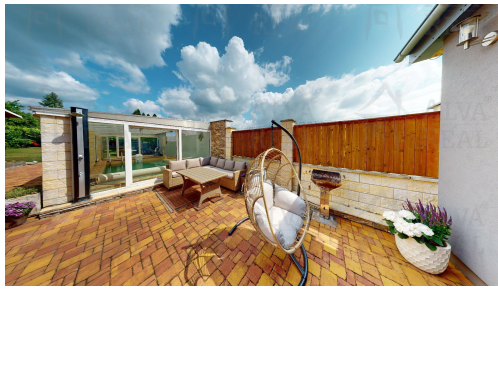


## Unikátní dům na bydlení nebo podnikání s bazénem, vybaven moderními technologiemi, pozemek 792 m<sup>2</sup>.

66403, Podolí



### Neuvedeno za nemovitost

včetně provize, další  
pozn.:Cena je uvedena  
včetně provize RK., cena v  
RK



Vyřizuje  
**Sylva Čadová**  
Tel.: 543 217 040  
GSM: +420775560502  
E-mail:  
[sylva.cadova@alvareal.cz](mailto:sylva.cadova@alvareal.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	345 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	792 m <sup>2</sup>
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod; Rozvod studené a teplé vody
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Výjimečná příležitost! Nabízíme exkluzivně k prodeji samostatně stojícího třípodlažního podsklepeného rodinného domu s rozlehlým pozemkem v malebné obci Podolí u Brna. Dům je v klidné slepé ulici. Jednou z hlavních předností tohoto domu je zastřešený bazén s automatickou solnou jednotkou, která zajišťuje regulaci pH a protiproudový systém. Tento bazén je vybaven také elektricky ovládaným střešním oknem a zakrytím bazénové plachty. V rámci udržitelnosti jsou na střeše dílny nainstalovány solární panely, které mohou sloužit

k vytápění bazénu v létě nebo dílně v zimě. Uvnitř přilehlé dílny se nachází veškerá technika pro bazén, a za dílnou se nachází kompletně podsklepený dřevník. Dále je na střeše domu umístěná ostrovní fotovoltaická elektrárna, která zajišťuje ohřev vody pro užitkovou vodu v domě. Ta ohřívá vodu v bojleru. Jako doplňkovým zdrojem ohřevu je samostatný plynový kotel, který zajišťuje také centrální topení v domě. Nebo krbový kamna s výměníkem. Kromě toho, tato nemovitost nabízí krásnou udržovanou zahradu o rozloze 792 m<sup>2</sup> se vzrostlými stromy, kamenným grilem, dřevěným zahradním altánkem s posezením a elektrinou. Na přilehlé terase domu je skrytá 9 metrů hluboká studna s ponorným čerpadlem a vodou napojenou do domu přes filtraci a změkčovač vody. Terasa nabízí také možnost připojení solární sprchy.

Dispozice domu:

1. podzemní podlaží - sklepní prostory

Z prostoru chodby v 1. nadzemním podlaží vchází do 1. podzemního podlaží, které je využíváno jako prádelna 8,60 m<sup>2</sup> a prostor 2 kanceláří 19,30 m<sup>2</sup> a 12,28 m<sup>2</sup>, spíže 2,9 m<sup>2</sup>, skladu 4,60 m<sup>2</sup>, prádelny 8,60 m<sup>2</sup>, technické místnosti 2 m<sup>2</sup>.

1. nadzemní podlaží

Do domu je vstup jak z bočního vchodu nebo ze zimní zahrady o rozměru 19,80 m<sup>2</sup>. Dostanete se do 1. nadzemního podlaží do předsíně o výměře 23 m<sup>2</sup>, ze které se vstupuje do otevřené kuchyně 14 m<sup>2</sup> s jídelnou o výměře 9 m<sup>2</sup> s obývacím pokojem o výměře 35 m<sup>2</sup>. Atmosféru obývacího pokoje umocňuje vestavěný krb s výměníkem, kterým lze vytopit celý dům. Majitelé mysleli na veškeré detaily a vkládání dřeva do krbu je řešené z chodby, tak, aby obývací pokoj zůstal stále čistý. Dále se vchází z chodby do prostoru koupelny se sprchou, WC a pisoárem pro muže.

2. nadzemní podlaží

Z prostoru chodby v 1. nadzemním podzemí se po schodišti vchází do 2. nadzemního podlaží kde je při vstupu chodba s kancelářským prostorem 10,43 m<sup>2</sup>, dále se z tohoto prostoru vstupuje do 3 pokojů o výměře 30 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup> a 17 m<sup>2</sup>, dále se zde nachází koupelna s vanou a WC 6,35 m<sup>2</sup>.

3. nadzemní podlaží - podkrovní prostor

Po schodišti se dále vstupuje do prostoru podkroví, kde je prostorná chodba, která je 7,40 m x 3,60 m velká. Z chodby se vchází do otevřené kuchyně 15 m<sup>2</sup> s obývacím pokojem 21 m<sup>2</sup>, dále do dalšího pokoje o výměře 18 m<sup>2</sup> a dále do prostoru šatny o výměře 15 m<sup>2</sup> a do koupelny s vanou, sprchou, WC a bidetem.

Celkem užitná plocha 1. PP je 58 m<sup>2</sup>.

Celkový užitná plocha 1. NP je 113 m<sup>2</sup>.

Celkem užitná plocha 2. NP je 84 m<sup>2</sup>.

Celkem užitná plocha 3. NP - podkrovních prostor je 90 m<sup>2</sup>.

Užitná plocha celkem 345 m<sup>2</sup>.

Dům obsahuje koupelnu na každém patře, prádelnu v podzemním podlaží a kuchyně je v prvním a třetím patře (obytném podkroví). V každé kuchyni je také přídavný kohoutek na filtrovanou vodu. Dům je vybaven rozvodem pro kamerový systém a alarm, bezpečnostním čipem u vchodových dveří, zamykacím kováním v zimní zahradě a tvrzeným sklem u vchodu. Optický internet je již nainstalován.

Tento úžasný rodinný dům nabízí řadu výhod a možností využití, které mohou být velmi atraktivní:

1. Kvalitní životní prostředí: Dům se nachází v malebné obci Podolí u Brna, blízko přírody a s pěkným výhledem. Klidné a tiché prostředí poskytuje ideální místo pro odpočinek a relaxaci.

2. Kompletní rekonstrukce: Dům prošel postupnou kompletní rekonstrukcí včetně zateplení zdiva a nové střechy. To znamená, že klienti si mohou být jisti, že nemovitost je ve vynikajícím technickém stavu a nebudou muset investovat do dalších renovací.

3. Vysoce kvalitní vybavení: Dům je vybaven moderními prvky a technologiemi, jako jsou solární panely, tepelné čerpadlo, optický internet, kamerový systém a alarm. Tyto prvky zajišťují vysoký komfort a bezpečnost pro celou rodinu.

4. Bazén a zahrada: Přítomnost bazénu s tepelným čerpadlem, solárními panely, fotovoltaickou elektrárnou a automatizovanou solnou jednotkou nabízí klientům možnost využívat bazén po celý rok. Prostorná zahrada s grilem, altánkem a zahradním domem poskytuje ideální prostor pro setkávání s rodinou a přáteli a relaxaci na čerstvém vzduchu.

5. Víceúčelové prostory: Dům nabízí různé místnosti a prostory, jako jsou dílna, podsklepený dřevník, zimní zahrada a prádelna. Tyto prostory klientům využívám dům pro různé účely, včetně pracovních, rekreačních a skladovacích potřeb.

6. Výhodná poloha: Dům se nachází v perfektní lokalitě s výbornou dostupností do Brna prostřednictvím MHD a snadným přístupem na dálnici. Klienti mohou využívat výhody města, aniž by se museli vzdát klidného života ve venkovském prostředí.

7. Potenciál komerčního využití: Díky své velikosti, vybavení a výhodné poloze má tato nemovitost také potenciál pro komerční využití. Může sloužit jako penzion, ubytovací zařízení nebo sídlo pro malou firmu.

Orientaci v prostorách domu získáte z aktuálního půdorysu, který je k dispozici u fotografií, případně Vám jej

na vyžádání zašleme v lepší kvalitě. Výměry jsou převzaty z přístroje Materport a jsou orientační. U nabídky je virtuální prohlídka, kde se poměrně jednoduše z pohodlí domova zorientujete jak dům opravdu vypadá a můžete si jej virtuálně projít celý.