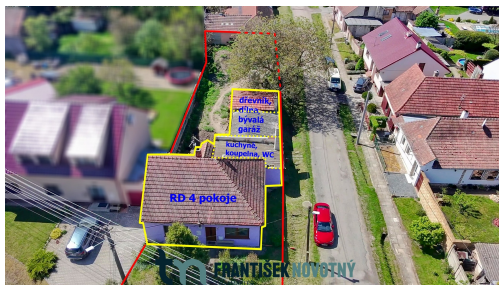


Dům 4+1 se zahradou na brněnském venkově

67175, Loděnice



4 990 000 Kč

za nemovitost

včetně provize, včetně
právního servisu, cena k
jednání



Vyřizuje

František Novotný

Tel.: 608 336 976

GSM: +420 608 336 976

E-mail:

jsem@tvujmakler.cz

Zastavěná plocha:	113 m ²	Užitná plocha:	113 m ²
Plocha parcely:	623 m ²	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí	Počet podlaží v objektu:	1
Ostatní:	Bezbarierový přístup; Parkoviště	Umístění objektu:	okraj obce
Komunikace:	asfaltová	Elektřina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	Plyn:	Plynovod
Topení:	Ústřední - plynové	Odpad:	Kanalizace

POPIS NEMOVITOSTI: Chalupa 4+1 se zahradou - Loděnice, okr. Brno-venkov

Hledáte místo, kde si odpočinete od ruchu města, užijete si venkova, přitom budete mít Brno na dosah? Tato chalupa v malebné obci Loděnice je ideální pro víkendové pobyty, rodinnou rekreaci i trvalé bydlení.

Spojuje kouzlo venkovského života v dosahu městské infrastruktury v sousedních Pohořelicích a blízkého Brna a nabízí skvělé možnosti pro aktivní odpočinek. Přestože bylo do domu průběžně investováno, jak upřesňuji níže, je potřebná jeho modernizace i oprava střechy.

Proč právě tato chalupa?

- Tradiční stavba z masivního zdiva - příjemné klima uvnitř i v horkých letních dnech.
- Průběžná investice do technického stavu:
 - 1997 Revize elektroinstalace (zásuvky 220V/15A, systém 3x230/400V) pro připojení plynového kotle.
 - 2009 Mimořádná revize silnoproudé elektroinstalace pro plynový kotel.
 - 2010 Realizace dodatečné izolace vlhkého zdiva technologií HW-SYSTÉM s garancí 80 let.

- 2012 Rekonstrukce a revize elektroinstalace + výměna elektroměru E.ON. Změna sazby na D02D a D25d s hlavním jističem 3x25A s celkovým instalovaným příkonem 11.8 kW.
- 2013 Vydání územního souhlasu pro gravitační kanalizační přípojku (PVC DN 150).
- 2015 Předkolaudační prohlídka kanalizační přípojky, která byla shledána správně zhotovenou.
- 2018 Provedena kontrola/oprava plynového zařízení JUNKERS.
- 2018 Montáž plastových oken a vchodových dveří s profily Rehau Classic.
- 2019 Stavba plotu.
- 2020 Kontrola a čištění spalinové cesty pro plynový kotel.
- 2021 Provedeno čištění a kontrola spalinové cesty.
- 2022 Provedena kontrola a čištění spalinové cesty.
- 2025 Provedena kontrola a čištění spalinové cesty.

- Dispozice 4+1 - ihned obyvatelná, s možností úprav podle vašich představ.
- Vytápění: Plynový kotel + bojler, možnost romantického vytápění krbovými kamny.
- Kompletní inženýrské sítě: elektřina, plyn, obecní vodovod i kanalizace.
- Zahrada s potenciálem: samostatný vjezd, možnost výstavby dalšího objektu - ideální pro vícegenerační rekreaci nebo investici.
- Parkování: vlastní místa přímo před domem, na zahradě, nebo vedle domu.

Rekreační možnosti v okolí

- Cyklostezky a turistika: Dům leží nedaleko trasy oblíbené vinařské cyklostezky, další blízké vedou k Pálavě, Novomlýnským nádržím a dále do Vídně.
- Rybaření a vodní sporty: Vodní dílo Nové Mlýny pod Pálavou je jen kousek odsud, stejně jako řeka Jihlava - ideální pro rybáře i milovníky vodních radovánek.
- Vinařský kraj: Okolí tvoří rozhraní dvou vinařských regionů a je proslulé vinicemi - užijte si degustace moravských vín a tradiční folklórní akce.

Skvělá poloha

Pouhé 4 km od Pohořelic, 7,5 km od vinařství Rosa Coeli v Dolních Kounicích, cca 25 minut od Brna. Klidné prostředí, dobrá dostupnost, občanská vybavenost.

Pro koho je chalupa ideální?

- Pro rodiny hledající venkovský klid s možností zahradničení.
- Pro milovníky víkendových pobytů v přírodě, cyklistiky a rybaření.
- Pro investory, kteří chtějí využít potenciál pozemku.

Zaujala vás tato nabídka?

Neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo domluvení osobní prohlídky.