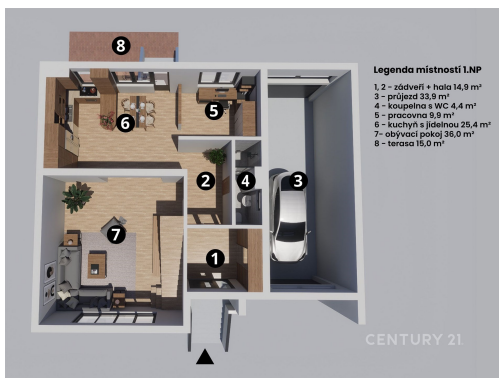


## Prostorný rodinný dům s bazénem a podnikatelským potenciálem | Vracov

Vlkošská, Vracov



**11 135 250 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Pavlína Petřecsová**  
Tel.: 538 728 645  
GSM: +420 538 728 645  
E-mail:  
[bonusbrno@century21.cz](mailto:bonusbrno@century21.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	149 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	307 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	854 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	492 m <sup>2</sup>	<b>Popis vybavení:</b>	Bazén
<b>Ostatní:</b>	Garáž	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Na adrese Vlkošská 838, Vracov nabízíme ke koupi velmi dobře udržovaný rodinný dům s nadstandardní užitnou plochou a širokými možnostmi využití.

Dům disponuje užitnou plochou cca 307 m<sup>2</sup>, je kompletně podsklepený a nachází se na pozemku o výměře 854 m<sup>2</sup>. Díky své dispozici je vhodný nejen pro komfortní rodinné bydlení, ale také pro podnikání z domu.

V suterénu se nachází technické a provozní zázemí – skladovací prostory, prádelna, dílna se vstupem na zahradu, klubovna a místnosti vhodné pro kanceláře, služby či jiné podnikatelské využití. Průjezd umožňuje vjezd z ulice až na zahradu.

Dům je vybaven fotovoltaickou elektrárnou Columbus instalovanou v roce 2023 s výkonem 5,64 kWp a dvěma bateriemi o celkové kapacitě 10,65 kWh, což výrazně snižuje provozní náklady. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel Dakon a ohřev vody plynový bojler.

Přízemí tvoří vstupní hala, koupelna se sprchovým koutem a WC, otevřená pracovna vhodná jako home office nebo klientské zázemí, kuchyně s jídelnou se vstupem na terasu a prostorný obývací pokoj.

V patře se nachází několik samostatných pokojů, koupelna s vanou, samostatné WC, klimatizace a půdní prostor s možností dalšího využití.

Nemovitost se nachází v žádané obci Vracov, která nabízí dobře fungující infrastrukturu – veškeré služby, obchody, školy i sportovní vyžití jsou v dosahu. Obec je dopravně dostupná do Kyjova a Hodonína, s veřejnou dopravou včetně autobusových spojů do okolních měst a blízkým městem Bzencem. Vracov je součástí jihomoravské vinařské oblasti s živou folklorní tradicí, včetně místních slavností a kulturních akcí, které podtrhují společenský život obce.

Zahrada je přístupná z domu, průjezdem z ulice i samostatným příjezdem ze zadní strany pozemku, což umožňuje další využití – například výstavbu menšího domku, zahradního zázemí, letní kuchyně s posezením nebo samostatné garáže. Na terasu navazuje bazén 7 × 3 m a kvelbený sklep.

Nemovitost nabízí nadstandardní prostor, praktické řešení a velmi zajímavý rozvojový potenciál.

Energetický štítek budovy (PENB) je aktuálně ve fázi zpracování a zatím nebyl majitelem dodán, z tohoto důvodu prozatím uvádíme třídu G.

Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Prohlídky začnou v druhé polovině ledna, volejte a buďte mezi prvními.

Reality srdcem P.P.