

## Prodej rodinného domu 302 m<sup>2</sup>, Troubsko

66441, Troubsko



**10 750 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Lenka Káčerová**

**Tel.:** 608 940 651

**GSM:** +420 733 663 661

**E-mail:**

[lenka.kacerova@jrsreal.cz](mailto:lenka.kacerova@jrsreal.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	rohový	<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>	302 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	302 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	479 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v obci Troubsko, okres Brno-venkov, pouhé 2 km od Brna. Dům je celý podsklepený, cihlový, ve velmi dobrém technickém stavu a plně funkční k okamžitému nastěhování. Nemovitost zahrnuje dva samostatné vstupy a tři podlaží o celkové ploše 302 m<sup>2</sup>. Díky své dispozici nabízí nejen komfortní rodinné bydlení, ale také možnost komerčního využití. Dispozice domu: Obytná část se nachází v 1. nadzemním podlaží a má dispozici 4+1 o výměře 94 m<sup>2</sup>. Po vstupu do

domu se nachází prostorná chodba, která dodává interiéru vzdušnost a komfort. Dále je zde kuchyně, obývací pokoj, dvě ložnice, dětský pokoj, koupelna a samostatné WC. Suterén o ploše 91 m<sup>2</sup> nabízí široké možnosti využití. Nachází se zde celkem 7 místností: garáž, dílna, prádelna, kotelna, sklep a dva skladovací prostory. Podkroví je v současnosti neobytné a nabízí celkovou plochu 117 m<sup>2</sup> včetně schodiště a střešní terasy. Tento prostor nabízí možnost půdní vestavby. Pozemek a parkování: Před domem se nachází minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku. Součástí nemovitosti je také nádvoří a rovinatá zahrada o celkové výměře 354 m<sup>2</sup>, která zajišťuje dostatek soukromí. Zahrada je částečně orientována do uliční šíře pozemku a umožňuje přístup k veškerým inženýrským sítím i vjezd až na nádvoří za domem, kde je možné další parkování. Technický stav a vybavení: Nemovitost má plastová okna včetně žaluzií. V roce 2022 prošla obytná část domu modernizací, která zahrnovala: novou keramickou dlažbu, palubkové podlahy, elektroinstalaci v mědi, nové rozvody topení včetně radiátorů, výměnu čerpadla a další úpravy. Každá obytná místnost je vybavena přípojkou pro TV. Dům je napojen na elektřinu, kanalizaci a plyn. Voda je zajištěna ze studny pomocí čerpadla, přičemž obecní vodovodní řad se nachází přímo před domem. Vytápění zajišťuje plynový kotel a ohřev vody nový bojler. Lokalita: Obec Troubsko nabízí velmi dobrou občanskou vybavenost a výbornou dopravní dostupnost do Brna. Tato nemovitost představuje zajímavou investiční příležitost i ideální místo pro pohodlné rodinné bydlení. Dům je bez právního zatížení. Pro získání dalších informací nebo domluvení termínu prohlídky kontaktujte realitního makléře.