

## Prodej byt 4 + kk, 97 m<sup>2</sup> | Jihomoravský kraj, Brno-město, Brno, Brno-sever, Zábřovice, Merhautova 445/3

Merhautova, 61300, Brno-sever, Brno



**10 699 900 Kč**  
za nemovitost

Finální cena. Neplatíte žádnou provizi. Cena vč. právního servisu.



Vyřizuje

**Bc. Vendy Tranová**

**Tel.:** 605 030 632

**GSM:** +420 735 572 232

**E-mail:**

[vendy@novaetvetera.cz](mailto:vendy@novaetvetera.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	4+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	97 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Přímý majitel nabízí k prodeji světlý byt 4+kk o celkové velikosti 97 m<sup>2</sup>, který se nachází v 2. nadzemním podlaží udržovaného cihlového domu v širším centru Brna - městská část Zábřovice, ulice Merhautova. Byt je v osobním vlastnictví a součástí je prostorný sklep o ploše 10 m<sup>2</sup>.

Byt právě prochází kompletní rekonstrukcí a bude připraven k nastěhování od června 2026 - bez nutnosti dalších investic. Kupující neplatí žádnou provizi za zprostředkování a součástí ceny je kompletní právní servis. Prohlídky jsou možné ihned.

Rekonstrukce zahrnuje nové rozvody elektřiny, vody a odpadů, moderní dřevěné podlahy, kvalitní obklady a dlažbu značky Marazzi, nové rozvody elektřiny, vody a odpadů, sanitu značky GROHE a moderní kuchyňskou linku včetně vestavných spotřebičů značky Gorenje s prodlouženou pětiletou zárukou.

Dispozice bytu nabízí prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a tři samostatné pokoje, které lze využít jako ložnici, dětský pokoj nebo pracovnu. Dále byt disponuje koupelnou s vanou, samostatnou toaletou, technickou

místností, která může sloužit i jako komora a vstupní chodbou s dostatkem místa pro úložné řešení.

Obývací pokoj a hlavní ložnice jsou orientovány na severozápad do ulice, zatímco dva další pokoje směřují na jihovýchod do klidného vnitrobloku. Ten nabízí zahradu o rozloze 281 m<sup>2</sup>, která poskytuje příjemné zázemí pro odpočinek. Rezidentům je zde k dispozici prostor pro posezení či grilování, který lze využívat prostřednictvím rezervačního systému. Součástí vnitrobloku jsou také záhonky, sušák na prádlo i prostor pro děti, což vytváří příjemnou komunitní atmosféru.

Vytápění bytu a ohřev vody je řešeno novým plynovým kondenzačním kotlem. Kompletní měsíční poplatky do SVJ včetně fondu oprav činí 3.400,- Kč.

Lokalita Zábrzdovice patří mezi vyhledávané části Brna, která nabízí skvělou dostupnost do centra města a zároveň kompletní občanskou vybavenost. V docházkové vzdálenosti najdete obchody, restaurace, kavárny, školy i zdravotnická zařízení a kulturní památky, například ikonickou vilu Tugendhat. Lokalita je velmi dobře dostupná městskou hromadnou dopravou - nedaleké tramvajové a autobusové zastávky (Jugoslávská, Trávníčkova, Dětská nemocnice) zajišťují rychlé spojení do centra Brna i dalších městských částí. Výhodou je také blízkost parků a zelených ploch, například parku Lužánky, které poskytují příjemné možnosti pro odpočinek, sport i volnočasové aktivity.

Vzhledem k probíhající rekonstrukci jsou fotografie bytu dočasně ilustrativní a pocházejí z již dokončeného projektu, nicméně odpovídají standardům této rekonstrukce. Rádi vám ukážeme dokončené referenční byty nebo i aktuální průběh rekonstrukce přímo na místě.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.