

## Prodej vícegeneračního rodinného domu 2+kk a 4+kk - 267 m<sup>2</sup>, pozemek 799 m<sup>2</sup>

Družstevní, Zbýšov



**12 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Michal Klement**
**Tel.:** +420 777 540 003

**GSM:** +420 777 540 003

**E-mail:**
[klement@livegroup.cz](mailto:klement@livegroup.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	267 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	799 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	61 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrína:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	A - Mimořádně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům v klidné rezidenční části města Zbýšov v ulici Družstevní.

Nemovitost s krásným výhledem do okolí představuje atraktivní příležitost jak pro investory hledající stabilní výnos, tak pro zájemce o komfortní rodinné bydlení s možností víceúčelového využití. Díky dispozici i poloze je vhodná také jako sídlo firmy nebo pro kombinaci podnikání a bydlení.

Možnosti využití a hlavní výhody:

- 2 samostatné bytové jednotky - ideální pro dlouhodobý/krátkodobý nájem
- možnost luxusního vícegeneračního rodinného bydlení
- kombinace bydlení a podnikání (např. byt + sídlo firmy)

- klidná ulice s minimálním provozem
- výborná orientace domu – slunné interiéry, výhled do okolí
- dostatek parkovacích míst pro 3 až 4 automobily (garáž na pozemku + parkování před domem i za vraty na elektrické ovládání)
- vzrostlá soukromá zahrada s bazénem a prostorem pro grilování
- výborná dopravní dostupnost autem i autobusovou či vlakovou dopravou blízko k centru Brna, Rosic u Brna, Ivančic u Brna

Hlavní parametry nemovitosti:

- celková užitná plocha: 267 m<sup>2</sup>

- 2 bytové jednotky

- 1 balkon 10 m<sup>2</sup>

1.NP - 2+kk 84,66 m<sup>2</sup>

2.NP - 4+kk 91,36 m<sup>2</sup>

půdní prostor lze přeměnit na další patro s menší bytovou jednotkou či mezonet k 2. NP.

1.PP - technická místnost, dílna , 3x sklep, garáž 15,75 m<sup>2</sup>, prádelna, toaleta, 77,24 m<sup>2</sup>

- Pozemek : 799 m<sup>2</sup> - rodinný dům, vzrostlá zahrada, možnost parkování

Technický stav a rekonstrukce:

Cihlový dům je zkolaudovaný v roce 1980. Je udržovaný s řadou provedených rekonstrukcí. V roce 2001 proběhla kompletní výměna oken. 2009 výměna křidelic. Koupelna ve 2. NP v roce 2015. Instalace nového kotle na tuhá paliva (Blaze Harmony natural plus 25 KW) v roce 2024. Dům má rozvody vody v plastu/pozink, plynový kotel, akumulární nádrž na teplou vodu 772 l a bojler 155 l na ohřev vody. 1. a 2. NP jsou plovoucí podlahy a keramická dlažba. Stropy jsou Hurdis. Dům je zateplen ze severu a západu a je napojen na veškeré inženýrské sítě. K dispozici je kompletní projektová dokumentace.

K domu byla provedena kompletní inspekce nemovitosti, dům je ve velmi dobrém technickém stavu.

Lokalita:

Dům se nachází ve vyhledávané rezidenční lokalitě Zbýšova u Brna, v ulici Družstevní. Klidná poloha s rychlou dostupností do centra města Brna, na Brněnský okruh i k dopravě do okolních měst. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost – školka, škola, obchod, restaurace, kulturní centrum, městskou knihovnu, kino, sportoviště, koupaliště i zeleň. Pěší dostupnost na Polikliniku zvyšuje atraktivitu jak pro vlastní bydlení, tak pro investiční pronájem.

Okolí nabízí i široké možnosti volnočasových aktivit, cyklostezky a další odpočinkové lokality.

Celkové měsíční náklady činí 5.000 Kč/měsíčně.

Pro více informací nás neváhejte kontaktovat a rádi se s vámi setkáme na prohlídce domu - LIVEGROUP CZ.