



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 977364

## Moderní vila s dispozicí 5kk v klidné slepé ulici v Ivanovicích

Na Rybízárně, Brno-Ivanovice, Brno



**24 900 000 Kč**  
za nemovitost

Cena je včetně provize a právního servisu. Financování pomocí hypotečního úvěru Vám dokážeme zajistit.



Vyřizuje  
**Josef Bajar**  
GSM: +420 797 632 852  
E-mail:  
[josef.bajar@insieme.cz](mailto:josef.bajar@insieme.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	194 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	213 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	483 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	289 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Garáž
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Tento dům je pro ty, kteří hledají klidnou adresu, skvělou dostupnost města a současně prostor, který si může kultivovat do posledního detailu.

Na adrese Na Rybízárně 5, Brno-Ivanovice nabízíme moderní řadový dům o dispozici 5+kk, který kombinuje klid rezidenční čtvrti s rychlou dostupností města. Ivanovice patří mezi nejžádanější lokality severního Brna - v okolí máte pole, lesy a cyklostezky, zároveň jste za 15-20 minut v centru (dle provozu). Globus Brno-Ivanovice a další retail máte prakticky „za rohem“, OC Královo Pole je asi 10 minut jízdy. Pár minut chůze od domu je MHD s přímým napojením na Řečkovice a Královo Pole, a díky rychlému výjezdu na I/43 i D1 se pohodlně dostanete kamkoli po Brně i mimo něj.

Dům působí jako elegantní městská vila, přes den funguje jako komfortní rodinné zázemí s promyšleným oddělením denní a noční zóny, večer se díky velkoformátovému prosklení přirozeně otevírá do zahrady a teras. Užitná plocha 213 m<sup>2</sup> (podlahová 175 m<sup>2</sup>) dává dostatek prostoru celé rodině, k tomu kaskádová zahrada 289 m<sup>2</sup>, garáž pro 1 auto a dvě parkovací místa před domem. Praktickým bonusem je druhý vstup na zahradu z ulice Hatě a automatická závlaha napojená na retenční nádrž.

Přízemí tvoří velkoryse prosvětlený obývací prostor s jídelnou a kuchyní, ze kterého plynule vstoupíte na terasu a do zahrady. Hned u vstupu je samostatný pokoj se vstupem přímo z ulice, ideální home office, ateliér nebo místnost pro setkávání s klienty, aniž byste narušili soukromí v domě. Dále je zde koupelna se sprchovým koutem a toaletou, úložný prostor pod schody a technická místnost s plynovým kotlem; do té se vstupuje i z parkovací plochy před domem, takže skvěle poslouží třeba jako spíž dostupná z ulice i z kuchyně. Ze zahrady je průchod do garáže.

V patře najdete tři neprůchozí pokoje (dva orientované do zahrady), šatnu, skladovací místnost a koupelnu s vanou, sprchovým koutem a WC. O příjemné soukromé zázemí se starají dvě terasy, na které se vstupuje z různých pokojů, ranní káva, večerní víno i sušení prádla mají své vlastní místo.

Zahrada je řešena kaskádově a nabízí nadstandardní možnosti dalšího rozvoje. U horní terasy můžete bezvadně vybudovat bazén, venkovní kuchyni nebo více okrasných zón. Spodní část dává prostor pro další parkování, garáže zapuštěné do svahu, dětské hřiště nebo jednoduše okrasný trávník.

Technicky je dům připraven na komfortní, úsporné bydlení. Celoplošné podlahové vytápění zajišťuje plynový kotel, stavba je zděná s kolaudací v roce 2018 a energetickou náročností B. Celkově jde o nadstandardní bydlení v tiché ulici, které osloví náročnou a bonitní klientelu hledající klid, bezpečí a výbornou dostupností do města, s možností dům i zahradu dotvořit přesně podle vlastních představ.

Neváhejte mě kontaktovat a rád Vám dům představím osobně.