

## Prodej rodinného domu 3+1 s vedlejší jednotkou 1+kk a zahradou, Brod nad Dyjí okr. Břeclav

Brod nad Dyjí



**5 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Petra Cavallaro**  
GSM: +420 226 259 499  
E-mail:  
[4plus@century21.cz](mailto:4plus@century21.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	185 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	100 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1143 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	958 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Popis vybavení:</b>	Bazén	<b>Doprava:</b>	silnice
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji přízemní cihlový, rodinný dům se sedlovou střechou o dispozici 3+1 (cca 83 m<sup>2</sup>) se samostatnou vedlejší jednotkou 1+kk (17 m<sup>2</sup>), situovaný na prostorném pozemku o celkové výměře 1143 m<sup>2</sup> v klidné a vyhledávané vinařské obci Brod nad Dyjí. Nemovitost je vhodná jak pro rodinné bydlení, tak i pro

více generační využití nebo jako zajímavá investice (například k pronájmu menší jednotky pro turisty/rybáře apod.). Dům disponuje třemi pokoji, kuchyní s kuchyňskou linkou (plyn. sporák, lednice, mrazák), technickou místností s plyn. kotlem a komorou. Koupelny dvě, v dispozici 1+kk (WC, umyvadlo, sprchový kout), v dispozici 3+1 (WC, umyvadlo, vana, pračka). Podlahy tvoří kombinace dlažby, lino a plovoucích podlah, okna jsou plastová, v části 1+kk dřevěná. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění je zajištěno plynovým kotlem, který současně ohřívá vodu v hlavní části domu, zatímco v jednotce 1+kk je ohřev vody řešen elektrickým bojlerem. Na pozemku se dále nachází stodola s krytým přístřeškem pro parkování vozidla, sklad/dílna, vinný sklep, zahradní jezírko a bazén, přičemž zbytek tvoří udržovaná zahrada poskytující dostatek soukromí a prostoru k relaxaci. Včetně zahradní pergoly za domem zve k příjemnému posezení v blízkosti jezírka. Vjezd na pozemek je zajištěn průjezdem vedle domu. Obec Brod nad Dyjí se nachází v atraktivní lokalitě v blízkosti Pálavy a vodní nádrže Nové Mlýny a nabízí klidné bydlení v krásné přírodě s možností širokého rekreačního využití, cykloturistiky i vinařství, zároveň s dobrou dostupností do Mikulova i Brna. Nemovitost tak představuje ideální kombinaci klidného bydlení, rekreace i investičního potenciálu. Nabízí se včetně vybavení, možné ihned k bydlení. PENB bude dodán, v současné době je i ve zpracování pasport stavby. Zajišťujeme včetně financování a těšíme se na společnou prohlídku.