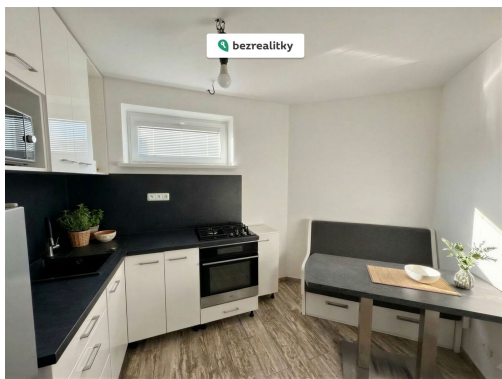
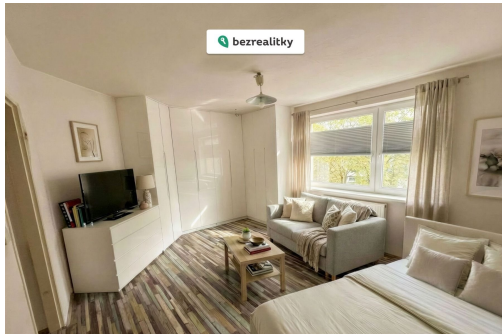


## Prodej bytu 2+1 58 m<sup>2</sup>

Bartáková, 62800, Brno-Líšeň, Brno



**7 499 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Bezrealitky s.r.o**  
GSM: +420 226 254 111  
E-mail:  
[inzerce@bezrealitky.cz](mailto:inzerce@bezrealitky.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	2+1	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	4	<b>Celková podlahová plocha:</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Sklep:</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** 58 m<sup>2</sup> čistého klidu s přírodou přímo pod okny, v přízemí 4-podlažní cihlové vestavby, kolaudované v roce 1997. Bytová jednotka má vlastní vytápění plynovým kotlem =nezávislý komfort, žádné dálkové teplo.

Součástí nemovitosti je také sklep na stejném patře o ploše 1,3 m<sup>2</sup>, který nabízí praktické úložiště pro sezónní věci či další nezbytnosti. Pro pohodlné parkování je k dispozici parkovací stání před domem a velké parkoviště z ulice Novolíšeňská.

K bytu je před-schválená předzahrádka, městskou částí Brno-Líšeň, Projekt od Magistrátu města Brna zahrnuje pronajmutí plochy 34 m<sup>2</sup> přímo před bytem s možností oplocení plotem do 80 cm. Záměrem bylo předzahrádku oplocit a vybudovat další vstupní dveře do zahrádky — výměna okna za vstupní dveře zatím nebyla řešena a je to možnost pro nového majitele vybudovat klidnou oázu v srdci Brna.

Prostorný obývací pokoj s unikátním půdorysem Vám dá svobodu zařídit si prostor přesně podle sebe. Velká okna pouštějí dovnitř proud světla a díky novým plisím žaluziím si regulujete atmosféru jedním tahem.

Samostatný dětský pokoj, každé dítě si zaslouží svůj svět. Dostatek místa na postel, stůl i hraní.

Kuchyň s moderním vybavením, bílá linka s černým obkladem, plynový sporák, trouba, mikrovlnka. Jídelní kout s lavicí pro pohodlné společné stolování.

Koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, kotlem. WC je samostatné. Obojí s moderními obklady.

Co zůstává v byte:

- Kompletní kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči
- Vestavěné skříně v obývacím i dětském pokoji
- Vestavěný botník
- Klimatizace v obývacím pokoji
- Dětská postel, dětský stůl
- Nové plisé žaluzie ve všech místnostech
- Jídelní lavice a stul v kuchyni
- Schválený projekt předzahrádky s dokumentací od Magistrátu

Na fotkách je homestaging pomocí AI, pro lepší představu.

Park Rokle — 11 hektaru přírody za rohem (200 m)

Bartáková ulice přímo sousedí s centrálním parkem Rokle, revitalizovaným údolím s 4 dětskými hřišti, výběhem s ovečkami a kozami, vodním prvkem s brodidlem, pump trackem pro kola a klecovým hřištěm. V areálu je kavárna se zmrzlinou. Každý rok se tu konají oblíbené akce pro děti.

ZS Masarova (pešky 8 min) nabízí program a rozšířenou výuku jazyku.

Školky v blízkosti: MS Hochmanova, MS Radost na Michalové a MS na Synkové.

Nákupy: Albert na Masařové, Lidl na Trnkové.

Tramvaji do centra za 20 minut.

Nízké náklady SVJ = zdravé hospodaření

Měsíční zálohy pro 2 dospělé a 2 děti:

Fond oprav + služby + pojištění : 2 900,-Kč/měsíc

Plyn : 1 080,-Kč/měsíc

Elektřina 1 800,-Kč/měsíc

SVJ je bez dluhu, fond oprav k 31.12.2025 činí 225 292 Kč. Roční čerpaní jen na povinné revize (~18 000 Kč). Správce:

KAi s.r.o. profesionální správa. Potvrzení o bezdlužnosti vlastníka k dispozici.

Prodej přímo od vlastníka, bez provize realitní kanceláře. Uspoříte statisíce korun.

Všechny dokumenty (LV, stanovy SVJ, vyúčtování, projekt předzahrádky, bezdlužnost) připraveny k nahlédnutí.

Smlouvy zajištěny přes SAK <https://www.sakbrno.cz/cs/nas-tym/6.html> Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.