

## Prodej bytu 2+1 / možnost 3+kk, 70 m<sup>2</sup> + 2x balkon, 2x sklep - Brno, ul. Rybářská

Rybářská, 60300, Brno-střed, Brno



**7 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Jakub Haba**

**Tel.:** 725 888 897

**GSM:** +420 725 888 897

**E-mail:** [haba@framireal.cz](mailto:haba@framireal.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	4
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Balkón:</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - dálkové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte byt v atraktivní lokalitě Brna s potenciálem pro vlastní bydlení i investici?

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 s možností úpravy na 3+kk na vyhledávané adrese v ulici Rybářská, jen pár minut od centra města i areálu BVV.

Byt nabízí dva balkony, praktickou dispozici a dostatek úložného prostoru díky dvěma sklepům. Díky dispozici a lokalitě je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak i jako investiční nemovitost k pronájmu.

Byt se nachází ve 4. patře cihlového domu bez výtahu.

PROČ TENHLE BYT DÁVÁ SMYSL:

- 2 balkony (každý 2,4 m<sup>2</sup>) - jeden z kuchyně, druhý z pokoje
- 2 sklepy (každý 2,22 m<sup>2</sup>) - nadstandardní úložný prostor
- Dispozice umožňuje efektivní přestavbu na 3+kk - ideální pro vlastní bydlení i maximalizaci výnosu z pronájmu
- Nízké náklady na bydlení
- Dům bez dluhu
- Cihlová stavba = stabilní hodnota

#### DISPOZICE A PLOCHY:

- Pokoj 1: 19,82 m<sup>2</sup> + balkon
- Pokoj 2: 17,49 m<sup>2</sup>
- Kuchyně: 8,95 m<sup>2</sup> + balkon
- Předsíň: 14,33 m<sup>2</sup>
- Koupelna: 2,57 m<sup>2</sup>
- WC: 1,04 m<sup>2</sup>
- Spíž: 1,67 m<sup>2</sup>
- Sklepy: 2× 2,22 m<sup>2</sup>
- Balkony: 2× 2,4 m<sup>2</sup>

#### STAV A VYBAVENÍ:

- Plastová okna + vstupy na balkony
- Zachovalé parkety v pokojích
- Domovní telefon s dálkovým otevíráním
- Možnost ponechání vybavení (ideální pro okamžitý pronájem)
- Dům prošel rekonstrukcí společných prostor včetně elektroinstalace.

#### LOKALITA, KTERÁ PRACUJE PRO VÁS:

- Pár minut do centra Brna
- Blízkost Brněnského výstaviště (BVV)
- Řeka Svratka a nová náplavka doslova za rohem
- Výhled na Žlutý kopec a Kamennou kolonii
- Klidný vnitroblok se zelení, hřištěm a parkováním
- V pěší dostupnosti se nachází veřejná nabíjecí stanice pro elektromobily přímo na ulici Rybářská, další dobíjecí body jsou dostupné také v okolí BVV

#### INVESTIČNÍ POTENCIÁL:

Díky poloze v dosahu univerzit i kancelářských center je byt ideální pro pronájem - a to jak dlouhodobý, tak krátkodobý.

Přestavbou na 3+kk lze výrazně zvýšit výnos i cílovou skupinu nájemníků.

Pokud hledáte byt, který není jen místo k bydlení, ale i chytré rozhodnutí, ozvěte se.