

## Prodej rozestavěného domu v Dolních Kounicích (20 min od Brna)

Trboušanská, Dolní Kounice



**3 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Tomáš Kalousek**

**Tel.:** 777 611 882

**GSM:** 733 532 135

**E-mail:**

[kalousek@rk-ivancice.cz](mailto:kalousek@rk-ivancice.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	ve výstavbě (hrubá stavba)	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	49 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	78 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	570 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	13 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte dům před dokončením nedaleko Brna a nebojíte se stavitelské výzvy?

Nabízím k prodeji rozestavěný, částečně podsklepený rodinný dům o dispozici 3+kk. Nachází se na prémiovém, mírně svažitém pozemku o rozloze 570 m<sup>2</sup> v Dolních Kounicích na ulici Trboušanské, odkud se otevírají úžasné výhledy na historické dominanty městečka a za dobré viditelnosti i na Pálavu.

Základní parametry a dispozice:

Zastavěná plocha činí 49,2 m<sup>2</sup>, celková užitná plocha domu je 78,3 m<sup>2</sup>. (Přehledné 3D půdorysy naleznete ve fotogalerii).

/ 1. PP (16,26 m<sup>2</sup>): Schodiště a prostorný sklep (třeba pro vlastní vinotéku)

/ 1. NP (40,15 m<sup>2</sup>): Vstupní chodba; koupelna s WC; pokoj (či pracovna); obývací pokoj s kuchyňským koutem a velkým

**GEPARD REALITY/Reality & Hypotéky** Vídeňská 239/21, Brno - Štýřice 639 00, Tel.: 777 611 882, E-mail: [daniel.kyjonka@gpre.cz](mailto:daniel.kyjonka@gpre.cz), web:

<https://www.gpre.cz/reality-hypoteky/>

posuvným oknem propojený se zahradou  
/ 2. NP (21,88 m<sup>2</sup>): Schodiště a prostorný pokoj

#### Inženýrské sítě a přístup:

Sítě jsou již vyřešeny. Pozemek je napojen na obecní vodovod, kanalizaci i elektřinu (elektroměr je v současnosti demontován). Přístup na pozemek je zajištěn vjezdem přímo z asfaltové komunikace.

#### Zázemí na pozemku:

V nižší části zahrady stojí dřevěná chatka (21 m<sup>2</sup>), která nyní perfektně poslouží jako stavební zázemí a v budoucnu jako letní odpočinkový domek pro kochání se výhledy.

#### Některé z možných variant:

Plán A (dokončení stavby): Na pozemku stojí hrubá stavba z pórobetonu, u které předchozí majitel nedodržel technologické postupy. Stavba má z pohledu statiky určité nedostatky a vyžaduje úpravy. To nejtěžší jsme ale vyřešili – zajistili jsme stavební povolení a detailní projekt od autorizovaného statika. Ten poslouží jako návod, jak základy a zdivo ztužit, zajistit a celý dům dokončit. Maximální transparentnost je na místě, proto vám v případě zájmu mohu zaslat stavební a statickou dokumentaci k posouzení.

Plán B (nový projekt): Pokud byste dospěli k závěru, že současná stavba není to pravé ořechové, nabízí se tu druhá varianta. Původní dům odstranit a využít zasítovaný pozemek pro svůj nový vysněný dům.

#### Lokalita:

Dolní Kounice jsou perlou regionu s bohatou historií, pěknou přírodou a vinařskou tradicí. Ta je cítit téměř na každém kroku, kupříkladu v nedalekém Vinařství Toporcer jen pár metrů do tohoto pozemku či mezi sklípky roztroušenými po celém městečku. Máte tu zajištěnou dostatečnou občanskou vybavenost, avšak v případě potřeby jste v Ivančicích nebo Pohořelicích během pár minut. Stejně tak Brno je dobře dostupné (autem jste na okraji Brna za 20 minut) a k dispozici je též spojení hromadnou dopravou (IDS JMK).

Vidíte v tomto projektu potenciál? Zavolejte mi nebo se zastavte na kávu v kanceláři a rád Vám dodám bližší informace.

Tomáš Kalousek - Realitní makléř pro Ivančice a Brněnsko

RK IVANČICE | realitní kancelář

Palackého nám. 2/5, Ivančice