

## Bydlení s duší první republiky: Exkluzivní byt 3+1 v srdci Černých Polí

Černopolní, Brno-sever, Brno



**12 600 000 Kč**

za nemovitost

Včetně provize RK a právních služeb.



Vyřizuje

**Ing. arch. Martin Vlček**

**Tel.:** 538 728 645

**GSM:** +420 538 728 645

**E-mail:**

[bonusbrno@century21.cz](mailto:bonusbrno@century21.cz)



**Dispozice bytu:** 3+1

**Počet podlaží v domě:** 3

**Druh objektu:** cihlová

**Vlastnictví:** osobní

**Elektrína:** Elektro - 230 V

**Podlaží v domě:** 1

**Celková podlahová plocha:** 64 m<sup>2</sup>

**Stav objektu:** dobrý

**Sklep:** 8 m<sup>2</sup>

**Energetická náročnost:** G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte nemovitost, která v sobě spojuje prestiž brněnské smetánky, klid soukromé zahrady a mimořádný investiční potenciál? Nabízíme k prodeji samostatnou bytovou jednotku v rodinném domě na Černopolní ulici. Tato lokalita je srdcem brněnského funkcionalismu - jen o pár domů dál stojí světoznámá vila Tugendhat.

Nabízený byt se nachází v 1. nadzemním podlaží a disponuje 64,17 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Vysoké stropy a orientace místností dodávají prostoru vzdušnost a klid.

- Dispozice bytu:
- Obývací pokoj: 19,78 m<sup>2</sup>
- Ložnice: 14,23 m<sup>2</sup>

- Dětský pokoj / Pracovna: 12,19 m<sup>2</sup>
- Kuchyně: 12,17 m<sup>2</sup>
- Zázemí: Předsíň, koupelna a samostatné WC
- Příslušenství: K jednotce náleží výlučné užívání prostorného zděného sklepa (Sklep I) v suterénu o výměře 8,05 m<sup>2</sup>.

Zahrada a parkování v ceně

K vlastnictví bytu se pojí i nezanedbatelný podíl na pozemku a společných částech domu:

- Soukromá zahrada: Na základě dohody spoluvlastníků patří k tomuto bytu právo výlučného užívání konkrétní části zahrady (plocha B), což vám zajistí naprosté soukromí pro relaxaci přímo v centru Brna.
- Garážové stání: Součástí společných částí domu je i garáž o ploše 25,78 m<sup>2</sup>, na které máte ideální podíl 1/2.
- Spoluvlastnictví: Kupujete podíl 1/2 na všech společných prostorech a pozemcích o celkové výměře 372 m<sup>2</sup>.

Mimořádný potenciál: Investice, která roste

Tento dům není jen místem k bydlení, je to příležitost k rozvoji:

- Půdní vestavba: Společné půdní prostory nabízejí možnost vybudování další, v pořadí již třetí bytové jednotky v podkroví.
- Rozšíření domu: Díky rozlehlému pozemku a charakteru stavby se nabízí potenciál pro rozšíření obytné plochy směrem např. do zahrady, čímž lze využití nemovitosti výrazně navýšit.

Žijte tam, kde se psaly dějiny architektury

Černá Pole jsou dlouhodobě nejžádanější brněnskou čtvrtí. Černopolní ulice vám nabídne klidné prostředí, vynikající dostupnost do centra a sousedství těch nejvýznamnějších vil v České republice.

Tento byt představuje ideální volbu pro náročného klienta či investora s jasnou vizí, který dokáže tuto unikátní příležitost v prestižních Černých Polích proměnit ve skutečný architektonický skvost.