



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: ZL04699

## Velkorysá rodinná vila 7+1, 479 m<sup>2</sup>, pozemek 1 503 m<sup>2</sup> - Zlín, Nivy IV

Nivy IV, 76001, Zlín



**34 900 000 Kč**  
za nemovitost

Cena včetně provize  
a nákladů na převod,  
včetně provize, včetně  
právního servisu



Vyřizuje

**Filip Zvonek**

**Tel.:** 577 200 100

**GSM:** +420 731 843 000

**E-mail:** [filip@zvonek.cz](mailto:filip@zvonek.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	281 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	479 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1503 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1222 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Bazén; Garáž	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva; Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji velkorysou rodinnou vilu v lokalitě Nivy IV., jedné z nejprestižnějších rezidenčních adres ve Zlíně. Dům s dispozicí 7+1 nabízí 479 m<sup>2</sup> užitné plochy, celkovou plochu 518 m<sup>2</sup> včetně balkonů a teras, vnitřní bazén se saunou, garáž pro tři vozy, vzrostlou zahradu a rozsáhlé technické vybavení včetně chytré elektroinstalace, vlastní studny a fotovoltaické elektrárny s výkonem 7,7 kW.

Dům byl zkolaudován v roce 2006 a je řešen jako velkorysé rodinné bydlení s dispozicí 7+1. Nabízí 479 m<sup>2</sup> užitné

plochy a stojí na pozemku o výměře 1 503 m<sup>2</sup> se vzrostlou udržovanou zahradou. Součástí prodeje je také spoluvlastnický podíl na soukromé příjezdové komunikaci.

Nemovitost je určena pro kupujícího, který hledá reprezentativní adresu, dostatek prostoru, soukromí, technický komfort a dlouhodobou hodnotu. Nejde pouze o velký rodinný dům, ale o promyšlené rezidenční zázemí pro náročné bydlení.

Už vstupní část potvrzuje praktické řešení domu. Prostorný vstup s dostatkem úložných prostor je přímo propojen s garáží pro tři velké vozy. Garáž kromě parkování nabízí i prostor pro kola, sportovní vybavení a sezonní věci. Nájezd do garáží je vybaven elektrickým vyhříváním.

Na vstup navazuje schodišťová hala prosvětlená velkým střešním světlíkem, která přirozeně propojuje jednotlivá podlaží. Hlavní obytnou část tvoří prostorný obývací pokoj s krbem, jídelní část a kuchyně vybavená vestavnými spotřebiči Miele. Na kuchyň navazuje pracovna s přímým výstupem na západní terasu.

Centrální obytný prostor je světlý, otevřený a přímo propojený se zahradou i terasami. Díky orientaci domu a velkým proskleným plochám zde vzniká přirozené propojení interiéru s venkovním prostorem. Dům tak dobře funguje jak pro každodenní rodinný život, tak pro společenské využití.

Výraznou předností nemovitosti je privátní wellness zázemí s vnitřním bazénem o rozměru 7 x 4 m a finskou saunou. Tato část domu umožňuje celoroční relaxaci v soukromí a má přímou vazbu na zahradu.

Klidová část domu nabízí dostatek prostoru pro rodinu, práci z domova i volnočasové aktivity. Jsou zde situovány tři ložnice, pracovna, tělocvična a tři koupelny. Z pokojů a teras ložnicového podlaží se otevírají panoramatické výhledy na Zlín.

Interiér je proveden s důrazem na kvalitní materiály a trvanlivost. Součástí domu jsou dřevěné podlahy, dřevěný nábytek na míru a hliníková okna Schuco. Okna jsou opatřena elektricky ovládanými venkovními hliníkovými roletami s lokálním i dálkovým ovládaním.

Technické vybavení domu je jednou z jeho zásadních hodnot. Dům je vybaven chytrou elektroinstalací, centrálním audio rozvodem ve vybraných místnostech a centrálním vysavačem Husky. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel. Okna a dveře jsou osazeny magnetickými kontakty napojenými na řízení domu; při otevření lze po nastavené době automaticky omezit vytápění a snížit provozní náklady. Ve wellness části je podlahové vytápění a vzduchotechnická jednotka.

K technickému vybavení domu patří vlastní studna, domácí úpravna pitné vody a oddělené rozvody vody v nerezové oceli. Na střeše je instalována fotovoltaická elektrárna o výkonu 7,7 kW s licencí na výkup vyrobené elektřiny za pevně stanovenou cenu.

Pozemek se vzrostlou a udržovanou zahradou poskytuje vysokou míru soukromí a klidné zázemí pro odpočinek. Vazba domu na zahradu, terasy a výhledy na město podtrhují charakter nemovitosti jako soukromé rodinné vily v jedné z nejlepších zlínských lokalit.

Nemovitost je vhodná pro klienta, který hledá prostor, soukromí, prestižní adresu, kvalitní technické zázemí a dlouhodobě stabilní hodnotu. Nastěhování je možné od 08/2026.

Hlavní výhody:

- Prestižní lokalita Nivy IV. ve Zlíně
- Rodinná vila s dispozicí 7+1
- Užitná plocha domu 479 m<sup>2</sup>
- Pozemek 1 503 m<sup>2</sup> se vzrostlou udržovanou zahradou
- Vnitřní bazén 7 x 4 m a finská sauna
- Garáž pro tři velké vozy a kola
- Elektricky vyhřívání nájezd do garáží
- Chytrá elektroinstalace v celém domě
- Venkovní hliníkové rolety s lokálním i dálkovým ovládaním
- Fotovoltaická elektrárna 7,7 kW s licencí na výkup vyrobené elektřiny za pevně stanovenou cenu
- Vlastní studna, domácí úpravna pitné vody a oddělené rozvody vody v nerezové oceli
- Centrální vysavač Husky
- Centrální audio rozvod ve vybraných místnostech
- Prostorná kuchyně s vestavnými spotřebiči Miele
- Dřevěné podlahy a dřevěný nábytek na míru

- Panoramatické výhledy na Zlín
- Možnost nastěhování od 08/2026