

## Prodej dvoupodlažního RD po rekonstrukci, Pozořice, Velké Lipky, C.P.: 809m<sup>2</sup>

Velké Lipky, 66407, Pozořice



**12 999 000 Kč**

za nemovitost



Vyřizuje

**Josef Jindra**

**Tel.:** +420 541 211 876

**GSM:** +420 774 740 320

**E-mail:**

[jindra@unicareal.cz](mailto:jindra@unicareal.cz)

|                        |                                  |                                 |                            |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Poloha objektu:</b> | samostatný                       | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová                    |
| <b>Stav objektu:</b>   | velmi dobrý                      | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 2                          |
| <b>Typ domu:</b>       | patrový                          | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 120 m <sup>2</sup>         |
| <b>Užitná plocha:</b>  | 220 m <sup>2</sup>               | <b>Plocha parcely:</b>          | 809 m <sup>2</sup>         |
| <b>Ostatní:</b>        | Garáž; Parkoviště                | <b>Umístění objektu:</b>        | okraj obce                 |
| <b>Elektrina:</b>      | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V | <b>Voda:</b>                    | Vodovod                    |
| <b>Plyn:</b>           | Plynovod                         | <b>Topení:</b>                  | Ústřední - plynové         |
| <b>Odpad:</b>          | Kanalizace                       | <b>Energetická náročnost:</b>   | G - Mimořádně nehospodárná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme velmi příjemné bydlení v rodinném domě po rozsáhlé rekonstrukci s výbornou dostupností do Brna, v městysu Pozořice, na ulici Velké Lipky. Celková plocha pozemku činí 809m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha je 120m<sup>2</sup>, včetně nádvoří 465m<sup>2</sup>.

Samostatně stojící nemovitost má dvě podlaží, zahradu za domem a předzahrádku, garáž a velkou terasu.

Dům je velice čistý, udržovaný a průběžně modernizovaný.

Dům je díky své jižní orientaci a velkým okenním plochám velmi prosvětlený, vzdušný a útulný.

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází obytná část o dispozici 3(4)+kk, která díky otevřenému propojení obývacího pokoje s jídelnou a kuchyní působí velmi prostorně. V prvním podlaží je pak technické zázemí domu s kotelnou a garáží a především komerční prostor se zázemím, který lze využít pro práci z domu (např. kadeřnictví, masáže,

poradenství, kancelář...), případně jako pokoj pro starší dítě, které uvítá soukromí. Tato část domu má svůj vlastní vchod a sociální zařízení.

Nemovitost prošla v nedávné minulosti rozsáhlou rekonstrukcí interiérů i exteriérů a v současné chvíli je vše nachystáno pro zateplení a novou fasádu.

Dispozice:

#### 1. Nadzemní podlaží

- zádveří (4m<sup>2</sup>)
- garáž (15m<sup>2</sup>)
- provozovna (18m<sup>2</sup>)
- WC (3,7m<sup>2</sup>)
- prádelna s kotelnou (12,4m<sup>2</sup>)
- sklad (6,2m<sup>2</sup>)
- komora (4,7m<sup>2</sup>)
- šatna (1,8m<sup>2</sup>)
- chodba (12,3m<sup>2</sup>)
- schodiště do 2.N.P.

#### 2. Nadzemní podlaží:

- obývací pokoj s KK (18,2 + 6,1m<sup>2</sup>)
- jídelna (14,3m<sup>2</sup>)
- ložnice (14,5m<sup>2</sup>)
- dětský pokoj (16,2m<sup>2</sup>)
- koupelna (4,3m<sup>2</sup>)
- WC (1m<sup>2</sup>)
- chodba (5,5m<sup>2</sup>)
- terasa (16,8m<sup>2</sup>)
- balkon 2(m<sup>2</sup>)

- zahrada za domem
- předzahrádka
- parkovací plocha před domem
- skleník
- venkovní posezení s grilem
- sklípek

V letech 2021 až 2023 prošel dům rozsáhlou rekonstrukcí:

- nové rozvody vody v plastu
- nové topení (kotel a radiátory)
- nová rozvodová elektro skříň
- střecha (nová lepenka a odvětrání půdy)
- izolace půdy (foukaná, nehořlavá, 40cm)
- nová koupelna a WC
- nové okapy a rýny
- nová klimatizace
- sádrokartony a vnitřní omítky
- nové vnitřní a vstupní dveře

Technologie a vybavení:

Vytápění - ústřední, radiátory, kombinovaným kotlem na plyn

Voda - obecní vodovod + vlastní studna, rozvody v plastu

Elektrina 220/380V, rozvody v mědi

Okna plastová

Střecha rovná, lepenka s asfaltovým nátěrem

Kanalizace - obecní

Podlahy - betonové, v obytných místnostech parkety

Ve všech oknech jsou instalovány ochranné sítě proti hmyzu. Voda ze studny je kromě zahrady zavedena i do domu. Parkování je možné jak v garáži s přímým vstupem do domu, tak před domem.

Zahrada o výměře 344m<sup>2</sup> se rozprostírá na jižním svahu, je částečně vyterasovaná a oplocená, trojúhelníkového tvaru, s nádherným výhledem do okolí. Je zde postaven skleník a zděný sklípek zapuštěný do svahu. V zahradě se nachází ovocné stromy (třešeň, mirabelky, jabloň, švestka, meruňka...) a kromě okrasných dřevin se zde daří jahodám, rybízu, malinám, dýni a další zelenině. Po zahradě je rozvod vody ze studny a osvětlení. Studna je vydatná, hluboká 14 metrů, s výškou hladiny vody 7 metrů. Zahrada má mimo jiné i přímý vstup z obývacího pokoje a ložnice, přímo za domem je pak vybudováno posezení s grilem zajišťující maximální soukromí a klid.

Hned u domu se nachází autobusová zastávka.

Pozořice jsou městys v okrese Brno-venkov. Nachází se 15 km východně od Brna pod jižními vrcholky Dražanské vrchoviny a západním směrem od Rousínova. Pozořice se rozkládají podél Pozoříčského potoka a na úpatí vrcholku Baba ( 420 m.n.m.), jež se zvedá severozápadně nad Městečkem. Od severního okraje městečka se rozprostírají rozlehlé lesy.

Žije zde přibližně 2 400 obyvatel.

V obci se nachází mateřská škola a základní škola, zdravotní středisko, multifunkční hřiště, knihovna, či barokní kostel Nanebevzetí panny Marie

Pozořice jsou od 1. ledna 2004 začleněny do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje, nachází se v tarifní zóně 720. Pozořice jsou obsluhovány autobusovými linkami 702 a 701 vedoucími do Brna.

Pozořice jsou východiskem k návštěvě přírodního parku Říčky a chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Nedaleko leží také slavné slavkovské bojiště, kde se odehrála bitva tří císařů (1805). Za zmínku stojí i přírodní koupací biotop Kovalovice, zřícenina hradu Vildenberk či místní zámek.

Do Pozořic vede část Naučné stezky Bitva u Slavkova a křižuje se tu několik značených cyklistických tras.