

## Prodej moderního bytu 3+kk se zahradou, terasou s pergolou, garáží a vlastním parkováním, Ivančice -

Ořechová, 66491, Ivančice



Vyřizuje

**Nikola Musálková**

**Tel.:** 542 211 598

**GSM:** +420 775 580 071

**E-mail:** [nikola@bravis.cz](mailto:nikola@bravis.cz)

**9 600 000 Kč**  
za nemovitost

|                               |                   |                                  |                                 |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>        | 3+kk              | <b>Číslo podlaží v domě:</b>     | 1                               |
| <b>Počet podlaží objektu:</b> | 1                 | <b>Celková podlahová plocha:</b> | 80 m <sup>2</sup>               |
| <b>Druh objektu:</b>          | cihlová           | <b>Stav objektu:</b>             | novostavba                      |
| <b>Vlastnictví:</b>           | osobní            | <b>Umístění objektu:</b>         | klidná část obce                |
| <b>Voda:</b>                  | Vodovod           | <b>Topení:</b>                   | Ústřední - plynové              |
| <b>Telekomunikace:</b>        | Internet          | <b>Doprava:</b>                  | vlak; dálnice; silnice; autobus |
| <b>Energetická náročnost:</b> | B - Velmi úsporná |                                  |                                 |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Jen málokterý byt dokáže nabídnout pocit bydlení v rodinném domě. Tento moderní byt 3+kk o podlahové ploše 80 m<sup>2</sup> ve viladomě z roku 2020 spojuje to nejlepší z obou světů – soukromí, vlastní zahradu, prostornou garáž a minimální starosti s údržbou. Nachází se v klidné rezidenční lokalitě Ořechová v Ivančicích, v domě s pouhými třemi bytovými jednotkami, kde si budete užívat příjemnou atmosféru i dostatek soukromí.

Na první pohled zaujme nadčasovým designem, kvalitním provedením a promyšlenou dispozicí, která byla oproti původnímu projektu upravena tak, aby maximálně vyhovovala každodennímu rodinnému životu. Velkým benefitem je především propojení interiéru s venkovním prostorem, díky kterému se obytná část přirozeně rozšiřuje o terasu a zahradu.

Dominantou bytu je velkorysý obytný prostor s kuchyní, jídelnou a obývacím pokojem. Moderní kuchyňská linka v elegantní kombinaci bílého lesku a tmavé pracovní desky nabízí množství úložných prostor, vestavěné spotřebiče i praktický ostrůvek s varnou deskou. Vaření se tak stává příjemnou součástí každodenního života, ať už připravujete rychlou večeři nebo hostíte rodinu a přátele.

Na kuchyň navazuje jídelní část a světlý obývací pokoj, odkud velkoformátové posuvné dveře vedou přímo na zastřešenou terasu o výměře 26 m<sup>2</sup> s kvalitní hliníkovou pergolou. Ta se stane přirozeným pokračováním obytného prostoru během většiny roku.

Soukromá zahrada o výměře 126 m<sup>2</sup> nabízí dostatek místa pro relaxaci, dětské hry, letní grilování i odpočinek ve vířivce. Právě tento venkovní prostor dodává bytu jedinečný charakter a pocit bydlení v rodinném domě.

Noční část bytu tvoří prostorná ložnice se samostatnou šatnou, která poskytuje dostatek úložného prostoru a zároveň zachovává ložnici vzdušnou a elegantní. Druhý pokoj lze využít jako dětský pokoj, pracovnu nebo pokoj pro hosty.

Praktickou stránku bydlení doplňuje technická místnost, která slouží jako zázemí pro pračku, sušičku i další úložné prostory. Samozřejmostí je moderní koupelna s vanou a dvojicí umyvadel a samostatná toaleta.

Byt byl dokončen v roce 2020 s důrazem na kvalitní materiály, energetickou úspornost a pohodlné každodenní bydlení.

V celém bytě je instalováno podlahové vytápění, které zajišťuje vlastní plynový kondenzační kotel. Díky samostatným měřidlům elektřiny, plynu i vody máte plnou kontrolu nad spotřebou a provozními náklady.

Příjemné klima během letních měsíců i dostatek soukromí zajišťují venkovní žaluzie na všech obytných oknech.

Součástí prodeje je prostorná garáž o velikosti přibližně 25 m<sup>2</sup>, která pohodlně pojme automobil, kola, sportovní vybavení i další věci, které nechcete skladovat v bytě.

Přímo před garáží se nachází vlastní parkovací stání, takže parkování druhého vozu nebo návštěv je vždy pohodlné.

Velkou výhodou jsou také příznivé měsíční náklady na bydlení, které činí přibližně 5 400 Kč, včetně příspěvku do společného fondu oprav.

Ivančice patří mezi dlouhodobě vyhledávané lokality díky kompletní občanské vybavenosti a výborné dostupnosti do Brna. V docházkové vzdálenosti najdete školy, školky, obchody, restaurace, sportoviště i další služby potřebné pro pohodlný každodenní život. Ulice Ořechová nabízí klidné rezidenční prostředí s minimálním provozem a příjemnou atmosférou pro rodinné bydlení.

Pokud hledáte moderní byt bez dalších investic, který nabídne pohodlí rodinného domu, vlastní zahradu, velkou garáž, dostatek úložných prostor a klidné bydlení v novostavbě, pak vás tato nemovitost příjemně překvapí. Stačí se přijít přesvědčit osobně.