

**Nabízíme k prodeji vilu na ul. Březinova,  
Brno-Žabovřesky, napojení na všechny IS, bazén,  
sauna, stř**

Březinova, 61600, Brno-Žabovřesky, Brno

**Neuvedeno**

za nemovitost

včetně provize, další  
pozn.: včetně provize RK,  
cena v RK

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	4
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	166 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	354 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	525 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	96 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Občanská vybavenost:</b>	Škola; Školka; Zdravotnická zařízení; Pošta; Supermarket; Kompletní síť obchodů a služeb	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod; Rozvod studené a teplé vody	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Jiné	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Exkluzivně nabízíme k prodeji vilu na ul. Březinova v žádané rezidenční čtvrti Brno-Žabovřesky. Tato nemovitost se pyšní nejen skvělou lokalitou s ničím nerušenými, dechberoucími výhledy v každém ročním období, ale i jednou z největších parcel v okolí. Vila je samostatně stojící a je tedy možný průchod z ulice do zahrady po obou stranách budovy bez nutnosti procházet obytnými prostory. Poskytuje dostatečné místo pro parkování, dvojgaráž + další dvě parkovací stání na vydlážděném příjezdu. Rezidenční čtvrť nabízí výhody velkoměsta s přírodou na dosah ruky, lesopark Wilsonův les i park Kraví hora (8 sportovišť, pravidelný kulturní program, hvězdárna a planetárium) v dosahu do 350 m od nemovitosti. V blízkém okolí též několik základních, středních a vysokých škol.

Dispozice:

1. PP: sklep zeleninový, místnost se saunou a sprchou, dílna s přípojkou na 380 V, technická místnost, místnost s okny směrem do zahrady.

1. NP: současně byt 2+1: v pokojích parkety; kuchyně s kuchyňskou linkou a plyn. sporákem, digestoř; zimní zahrada; spíž; koupelna se zděným sprchovým koutem, příprava pro pračku, sušičku popř. pro vanu; samostatné WC.

2. NP: současně byt 3+1: 2 neprůchozí pokoje + 1 průchozí pokoj, všechny s parketami a kobercem; kuchyně s kuchyňskou linkou a plynovou varnou deskou, příprava pro myčku; koupelna s WC, sprchou a vanou; zimní zahrada; spíž.

3. NP: podkrovní byt: krbová kamna; koupelna se sprchou a WC; prostor pro umístění kuchyňské linky; střešní terasa, která díky své poloze zajišťuje i soukromí před pohledy s okolí.

Exteriér domu nabízí zastřešenou pergolu s letní kuchyní včetně krbu, grilu a udírny. Celoročně vytápěný bazén se zastřešením. Zásobník na dešťovou vodu 1 m<sup>3</sup>. Vzrostlý živý plot poskytující soukromí na zahradě. Členění oplocení přizpůsobeno oddělenému pohybu hlídacího psa, zateplená bouda. Prostorná dvojgaráž s dálkovým el. ovládním vrat a brány.

Celková užitná plocha včetně podzemního podlaží je 354 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha a nádvoří je 166 m<sup>2</sup>, celková plocha parcel všech 525 m<sup>2</sup>.

Vytápění domu, bazénu i příprava TUV pomocí špičkového švédského tepelného čerpadla zn. IVT (17 kw), pro bazén ve sklepě výměník. Bivalentním zdrojem je kombinovaný plynový kotel Protherm a pro ohřev TUV el. bojler o objemu 200 l. V prvním podzemním podlaží se nachází 300 l bojler na teplou a užitkovou vodu, druhý na vodu topnou. Elektrina 220/380 V, 2 samostatné plynoměry pro byt v 1. NP a 2. NP. V domě zaveden podružný vodoměr pro zahradu - možnost odpočtu stočného na zálivku a bazén. Energetická náročnost budovy byla stanovena na klasifikační třídu D, a to díky zahrnutí spotřeby za celoroční vytápění bazénu a nemalou spotřebu při pravidelném využívání sauny, reálné náklady na provoz samotné nemovitosti tak díky skvělé izolaci odpovídají spíše vyšší třídě (viz např. reálně ověřitelná stálá teplota kolem 16°C v nevytápěných prostorách 1.PP).

Vila byl postavena v r. 1957, zdivo je pálená cihla. Prošla si rekonstrukcemi interiéru v r. 1990 a v r. 2021, kdy bylo rekonstruováno 1. NP (kuchyně, koupelna, WC). Podkroví včetně nové střechy a střešní terasy bylo zbudováno v r. 2004. V r. 2011 si dům prošel zateplením (16 cm polystyren), nová fasáda, nová izolace základů, nová okna, ploty, brány a stavba garáže. Vytápění tepelným čerpadlem s možností programování preferencí a volitelným řízením vytápění díky 3 okruhům od r. 2015, krytý bazén ojedinelý svou velikostí v této lokalitě je na pozemku z r. 2000.

Způsob ochrany nemovitosti: ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.

Brněnská městská část Žabovřesky patří mezi nejžádanější a nejprestižnější lokality pro bydlení. Tato čtvrť nabízí dokonalou kombinaci pohodlného městského života a blízkosti přírody, což ji činí ideálním místem pro rodiny, mladé páry i jednotlivce, hledající harmonii mezi ruchem města a klidným prostředím. Strategická lokalita v západní části Brna zajišťuje skvělou dostupnost jak do centra města, tak do okolní přírody. Výborná dopravní infrastruktura zahrnuje nejen tramvaje a autobusy, ale také snadné napojení na hlavní dopravní tepny. Čtvrť je obklopena zelení, kterou zastupují především Wilsonův les a nedaleký sportovní a rekreační areál Kraví hora. Tyto parky nabízejí možnosti pro sport, procházky, pikniky či relaxaci s rodinou.

Neváhejte a přijďte si prohlédnout tuto jedinečnou vilu, která nabízí komfort a ideální polohu v jedné z nejlepších částí Brna.

Doporučujeme si také nemovitost prohlédnout prostřednictvím 3D virtuální prohlídky a nasát tak atmosféru nemovitosti.



Vyřizuje

**David Vašíček**

**Tel.:** 543 217 040

**GSM:** +420608772407

**E-mail:** [david.vasicek@alvareal.cz](mailto:david.vasicek@alvareal.cz)