Prodej - Pozemky číslo zakázky: **12025**

Kuřim - Investiční příležitost s vizí a potenciálem

U rybníka, Kuřim

3 790 000 Kč
za nemovitost

celková cena včetně právních služeb

Celková plocha:	409 m²	**Druh pozemku:**	pro bydlení
Inženýrské sítě:	elektřina	**Umístění objektu:**	klidná část obce
Doprava:	vlak; silnice; autobus	**Komunikace:**	asfaltová

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte místo pro realizaci svých plánů v jedné z nejžádanějších lokalit u Brna? Nabízím k prodeji pozemek (409 m²) v ul. U Rybníka v Kuřimi s výhledem na zámek a kostel sv. M. Magdalény.
Na pozemku aktuálně stojí zděná stavba (č. p. 1280, bývalý autoservis, dle KN stavba občanského vybavení) s nadstandardní zastavěnou plochou 160 m². Její velkorysý půdorys představuje ideální odrazový můstek pro Váš nový projekt.

Potenciál a vize (flexibilní využití):
/ Přízemí – Varianta A (Podnikání/Cashflow): Modernizace komerčního prostoru (dílna, ateliér) pro vlastní firmu či pronájem. Výnos Vám pomůže s financováním projektu. Komfortní přístup zajistí 16,2m uliční fronta.
/ Přízemí – Varianta B (Zázemí a parkování): Proměna spodního patra v rozlehlé technické zázemí a kryté parkování pro několik vozů, sloužící výhradně Vašemu prémiovému bydlení v patře.
/ Patro (Obytné podkroví): Nad přízemím lze vybudovat plnohodnotné obytné podkroví se sedlovou střechou, prosvětlujícím vikýřem a velkou terasou orientovanou do ulice (viz vizualizace).

Legislativa a sítě:
Územní plán: Plochy smíšené obytné. Chystaná změna ÚP (polovina r. 2026) ukotvuje výškovou hladinu na 1. NP + obytné podkroví. Náš koncept nástavby s tímto plně koresponduje.
Sítě: Napojeno na elektřinu, využívá vlastní studnu a jímku. Plyn v ulici.
Kanalizace: Rozhodnete-li se pro nástavbu či větší rekonstrukci vyžadující vydání stavebního povolení, může úřad zapodmínkovat dotažení kanalizace (cca 80 m). Sousedé řeší stejný požadavek, nabízí se tak výborná příležitost sdílení nákladů.

Možnosti financování:
Stavba je v KN vedena jako občanské vybavení, nelze ji tedy rovnou využít jako zástavu pro klasickou hypotéku.
Řešením je:
/ Financování z vlastních zdrojů.
/ Ručení jinou nemovitostí (hypoteční úvěr se zástavou jiného objektu).
/ Hypotéka na koupi a rekonstrukci: Reálná varianta, pokud si na své náklady zajistíte zjednodušenou projektovou dokumentaci záměru pro bankovní odhad budoucí hodnoty.

Lokalita:
Kuřim, dynamicky se rozvíjející město s přibližně 11 000 obyvateli, patří dlouhodobě mezi vyhledávané lokality v sousedství Brna. Díky strategické poloze a výbornému napojení na Integrovaný dopravní systém se vlakem dostanete do centra Brna přibližně za 20 minut, autem mimo dopravní špičku ještě rychleji. Kuřim tak nabízí ideální rovnováhu mezi klidným bydlením a perfektní dostupností pracovních i společenských příležitostí.
Dominantou města je renesanční zámek a historický kostel sv. Maří Magdalény, které dotvářejí charakter příjemného centra. Kuřim je zároveň městem sportu a aktivního životního stylu. Oblíbené wellness s aquaparkem a rozsáhlý

sportovní areál patří k výrazným sportovním centrům regionu, stejně jako vyhlášený golfový resort Kaskáda.
Zkrátka moderní město s vysokou kvalitou života v těsné blízkosti přírody, kde máte vše důležité po ruce – a přitom stačí pár minut a ocitnete se v lese.
Zaujal Vás tento projekt? Ozvěte se mi a probereme detaily i možnosti financování přímo na místě.

Vyřizuje
Tomáš Kalousek
Tel.: 777 611 882
GSM: 733 532 135
E-mail: kalousek@rk-ivancice.cz