

**Prodej nízkoenergetického RD 4+kk (126m<sup>2</sup>),  
Želešice u Brna, prostorná šatna, garáž (29m<sup>2</sup>),  
zahrada,****14 500 000 Kč**  
za nemovitost

Šlechtitelská, 66443, Želešice

<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>	126 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	126 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	324 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody
<b>Topení:</b>	Lokální - elektrické; Ústřední - elektrické	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Zvažujete vyměnit Váš byt za dům, do kterého se nastěhujete bez starostí, kde Vás přivítá klid přírody, a přitom budete mít Brno doslova za rohem?

Pak tento moderní, nízkoenergetický rodinný dům o dispozici 4+kk s garáží a útulnou zahradou v obci Želešice, pouhých 8 km jižně od Brna, čeká právě na Vás.

Žádné rekonstrukce, žádné dohady o vybavení. Veškerý nábytek a vybavení jsou zhotoveny na míru přímo pro tento dům a stávají se součástí prodeje. Přijdete, vybalíte kufry a můžete bydlet.

Praktická dispozice:

Přímo z garáže vstoupíte suchou nohou do velmi prostorné a praktické šatny (9,24m<sup>2</sup>), kde budete mít dostatek úložného místa na uskladnění nejen sezónních věcí pro všechny členy domácnosti.

- V prvním nadzemním podlaží se dále nachází ložnice (11,81m<sup>2</sup>), která může sloužit jako pracovna či pokoj pro hosty. Oddělená toaleta od koupelny, jejíž součástí je vana, je zde samozřejmostí.

- Srdcem prvního patra je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem (31,17m<sup>2</sup>). V kuchyni je moderní, na míru dělaná kuchyňská linka, vybavená spotřebiči (trouba, sporák s indukcí, nová myčka i lednice, jejíž součástí je i velký mrazák).

Celé patro je vytápěno podlahovým topením, které zajišťuje rovnoměrné teplo bez průvanu a suchého vzduchu.

Z obývacího pokoje je přímý vstup na zastřešenou terasu, kde je dostatek místa pro posezení. Zahrada je pečlivě udržovaná a disponuje vlastní studnou. Její součástí je také malé ohniště.

Ve druhém patře domu jsou dva velmi prostorné, neprůchozí pokoje:

- První pokoj (19,72m<sup>2</sup>), mající okno orientované na východ, přivádí do pokoje ranní světlo a svým otevřeným prostorem nabízí celou řadu možností využití - jako hlavní ložnice, pracovna, nebo ateliér.

- Druhý pokoj (19,32) je vybaven nábytkem na míru, v současnosti navrženým pro dvě děti - s postelemi, úložnými prostory i pracovními místy. Jak s ním jeho noví majitelé naloží, bude záležet na nich.

Vytápění v patře zajišťují nástěnné infrapanely, které jsou energeticky úsporné a snadno ovladatelné. K oběma pokojům ve druhém patře náleží vlastní toaleta s umyvadlem a šatna.

Nespornou výhodou tohoto domu jsou solární panely s virtuální baterií, které zajistí, že provoz celého domu vyjde na cca 3 500 Kč měsíčně.

Garáž, která je víc než jen garáž

Garáž o rozloze 29 m<sup>2</sup>, kam se vejde téměř každé auto, se otevírá přes elektrická garážová vrata. Najdete zde také druhé dveře, kterými se dostanete přímo na zahradu. Garáž je vybavena malým dílenským stolem - ideálním pro drobné opravy a kutilské projekty. Zbývá zde také dost místa pro uskladnění jízdních kol, pneumatik, sekačky i dalšího nářadí, potřebného pro udržování zahrady a domu tak, aby vše mělo své místo bez zbytečného nepořádku.

Želešice u Brna

Dům se nachází na konci klidné ulice - žádný průjezdní provoz, žádný hluk. Pět minut chůzí od lesa. Obcí prochází tematická naučná cyklotrasa Přírodním parkem Bobrava. Na oblíbenou cyklotrasu Bobrava se lze napojit u soutoku Svatky se Svitavou - v blízkosti nákupního a zábavního centra Olympia, které je autem dostupné za pouhých 5 minut.

Dopravní dostupnost, která překvapí

Přestože žijete v klidné obci obklopené přírodou, do civilizace to máte blíž, než byste čekali:

- Centrum Brna: autem do 15 minut
- Dálnice D1 a D2: výborné napojení v bezprostřední blízkosti
- MHD / IDS JMK: zastávky v docházkové vzdálenosti
- OC Olympia: 5 minut autem

Proč právě tento dům?

- Moderní dům z roku 2017 - žádné skryté vady staré zástavby
- Připraven k okamžitému nastěhování - vybavení na míru v ceně
- Nízké provozní náklady - cca 3 500 Kč/měsíc díky solárním panelům
- Podlahové vytápění v přízemí, infrapanely v patře
- Garáž 29 m<sup>2</sup> s elektrickými vraty a průchodem na zahradu
- Vlastní studna na zahradě
- Klidná lokalita s přírodou za dveřmi

Pokud už se v tomto domě vidíte, neváhejte mě kontaktovat.



Vyřizuje

**Mgr. et Mgr. Eva Man**

**Tel.:** 542 211 598

**GSM:** +420 724 912 912

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