

**Prodej RD s dvěma byty, 4+1 a 3+kk, terasa, sklep, dům po rekonstrukci.**

Chleborádova, 61900, Brno-jih, Brno

**15 790 000 Kč**

za nemovitost

včetně provize

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	101 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	197 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	166 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	32 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; MHD; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Občanská vybavenost:</b>	Škola; Školka; Zdravotnická zařízení; Pošta; Supermarket; Kompletní síť obchodů a služeb
<b>Voda:</b>	Vodovod; Rozvod studené a teplé vody	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně neehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné lokalitě Brno - Dolní Heršpice, na ulici Chleborádova. Dům je rozdělen na dvě bytové jednotky se samostatnými vchody. Jedná se o dva rodinné domy s jedním číslem popisným. Stavebně-technické uspořádání domu navíc umožňuje oficiální rozdělení na dvě samostatné jednotky v rámci katastru nemovitostí, což výrazně zvyšuje budoucí tržní hodnotu celého objektu při případném odděleném prodeji. Užitná plocha domu činí 197,3 m<sup>2</sup>; terasa (zahrada) cca 32 m<sup>2</sup> a sklep cca 23 m<sup>2</sup>. Je zde možnost přikoupení navazujícího pozemku 24 m<sup>2</sup> zahrady od souseda.

Dispozice domu s okny do zahrady 4+1:

1.NP: vstupní chodba 10,4 m<sup>2</sup>; kuchyně 13,9 m<sup>2</sup>; obývací pokoj 25,6 m<sup>2</sup>; samostatné WC 1,5 m<sup>2</sup>; komora 1,8 m<sup>2</sup>.

2.NP: schodiště 4,2 m<sup>2</sup>; ložnice 14,8 m<sup>2</sup>; koupelna 8 m<sup>2</sup>; šatna 6,1 m<sup>2</sup>; chodba 4,6 m<sup>2</sup>; pokoj 18 m<sup>2</sup>; pokoj 16,9 m<sup>2</sup>; tj. 125,8 m<sup>2</sup>.

1.PP: sklep se třemi místnostmi cca 23 m<sup>2</sup>.

Dispozice domu s okny do ulice 3+kk:

1.NP: vstupní chodba 3,5 m<sup>2</sup>; obývací pokoj s kuchyňským koutem 21,4 m<sup>2</sup>; technická místnost 4,3 m<sup>2</sup>; samostatné WC 1,8 m<sup>2</sup>; schodiště 1,6 m<sup>2</sup>.

2.NP: chodba 7,8 m<sup>2</sup>; ložnice 13,5 m<sup>2</sup>; koupelna 3,3 m<sup>2</sup>; pokoj 14,3 m<sup>2</sup>, tj. 71,5 m<sup>2</sup>.

V současné době je byt pronajatý s nájemní smlouvou do 31. 5. 2026.

Výměry jsou orientační, měřené přístrojem Matterport.

Naprostou nezávislost obou bytů zajišťuje individuální technické vybavení pro každou jednotku zvlášť. Každý byt má svůj vlastní plynový kotel pro vytápění do radiátorů a samostatný elektrický bojler pro ohřev vody. V domě jsou instalována podružná měřidla na vodu, elektřinu i plyn. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. K dispozici je také suchý, tříkomorový sklep o výměře cca 23 m<sup>2</sup>, který slouží jako ideální technické a úložné zázemí celého domu.

Konstrukce budovy je realizována z tvárnic Ytong a ze přední strany je zateplena 30 cm silnou vrstvou polystyrenu, boční část bude ještě dokončena na náklady prodávajícího.

Lokalita Dolních Heršpic je díky své bezpečné a přátelské atmosféře ideálním místem pro každou rodinu. Rodiny s dětmi jistě ocení blízkost unikátního Jižanského dvorku, kde se děti mohou seznámit s domácími zvířaty v přírodním prostředí, nebo možnost osvěžení v oblíbeném přírodním biotopu v přilehlých Komárovicích.

Pro sportovce a milovníky aktivního pohybu je klíčovým benefitem bezprostřední blízkost cyklostezky vedoucí podél řeky Svratky, která je perfektně upravená pro cyklistiku, běh i inline bruslení a spojuje Brno s jižním směrem. I přes tento venkovský klid však neztrácíte komfort velkoměsta. V těsné blízkosti se nachází dvě největší nákupní centra v regionu - Avion Shopping Park a Olympia Brno, která poskytují kompletní síť obchodů, služeb, restaurací i multikino. Tato adresa je zkrátka dokonalým kompromisem pro ty, kteří hledají bezpečné zázemí pro své děti, dostatek sportovního vyžití a zároveň chtějí mít veškerou občanskou vybavenost na dosah ruky.

V případě zájmu o prohlídku nebo o více informací, kontaktujte makléře.

---



Vyřizuje

**Sylva Čadová**

**Tel.:** 543 217 040

**GSM:** +420775560502

**E-mail:** [sylva.cadova@alvareal.cz](mailto:sylva.cadova@alvareal.cz)