

## Prostorný byt 3+1 po rozsáhlé rekonstrukci | 94 m<sup>2</sup> | šatna | Malešovice

**6 490 000 Kč**  
za nemovitost

Malešovice

|                                  |                   |                              |                                                   |
|----------------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Dispozice bytu:</b>           | 3+1               | <b>Číslo podlaží v domě:</b> | 2                                                 |
| <b>Počet podlaží objektu:</b>    | 2                 | <b>Užitná plocha:</b>        | 94 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Celková podlahová plocha:</b> | 94 m <sup>2</sup> | <b>Druh objektu:</b>         | cihlová                                           |
| <b>Stav objektu:</b>             | po rekonstrukci   | <b>Vlastnictví:</b>          | osobní                                            |
| <b>Umístění objektu:</b>         | klidná část obce  | <b>Elektřina:</b>            | Elektro - 120 V; Elektro - 230 V; Elektro - 400 V |
| <b>Voda:</b>                     | Vodovod           | <b>Plyn:</b>                 | Plynovod                                          |
| <b>Topení:</b>                   | Lokální - plynové | <b>Doprava:</b>              | dálnice; silnice; MHD; autobus                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte opravdu prostorné rodinné bydlení, ale nechcete se vzdát dobré dostupnosti do Brna? V Malešovicích nabízíme byt 3+1 o podlahové ploše 94 m<sup>2</sup>, který prošel rozsáhlou rekonstrukcí a nabízí velkorysé místnosti, dostatek úložného prostoru, klimatizaci, komoru na patře a možnost dokoupení vlastní garáže. To vše v menším cihlovém bytovém domě.

### O BYTĚ

Byt má podlahovou plochu 94 m<sup>2</sup> a nachází se v 1. patře menšího cihlového domu bez výtahu. Samotný dům má navíc zajímavou historii - původně sloužil jako škola.

Rekonstrukce bytu proběhla v letech 2021-2022. Součástí byla mimo jiné nová elektroinstalace kompletně v mědi. O vytápění a ohřev vody se stará plynový kondenzační kotel Thermona, vytápění je prostřednictvím radiátorů a teplotu lze regulovat pokojovým termostatem. V obývacím pokoji je instalována klimatizace.

Dispozice nabízí velký obývací pokoj s jídelní částí, samostatnou kuchyni, dvě prostorné ložnice, koupelnu s vanou, samostatné WC a velkou vstupní halu. Jedním z výrazných benefitů je opravdu velká samostatná šatna, díky které není nutné obytné místnosti zaplňovat množstvím skříní.

Kuchyně prošla modernizací včetně nové pracovní desky, dřezu a spotřebičů včetně digestoře. Byt je napojen na obecní vodovod, současně je pro dům k dispozici také vlastní studna.

Přímo na patře náleží k bytu ještě samostatná komora o velikosti přibližně 2 m<sup>2</sup>, která není započítána do uvedených 94 m<sup>2</sup>.

### GARÁŽ

K bytu je možné samostatně dokoupit také garáž o velikosti 23 m<sup>2</sup>. Garáž není součástí ceny 6 490 000 Kč a její koupě není podmínkou koupě bytu.

### INVESTIČNÍ POTENCIÁL

Díky velikosti, stavu po rekonstrukci a dispozici může být byt zajímavý také jako dlouhodobá investice.

Při nastavené kupní ceně očekáváme orientační hrubý výnos přibližně 4,07 % p.a.

Výhodou je, že byt nevyžaduje zásadní vstupní rekonstrukci a svou velikostí i dispozicí míří především na dlouhodobé rodinné nájemníky. Samostatně dokoupitelná garáž navíc umožňuje investici dále rozšířit.

### MALEŠOVICE A OKOLÍ

Malešovice nabízí především kombinaci klidnějšího bydlení a dobré dostupnosti do Brna. Přímo v obci je mateřská škola, další občanská vybavenost je dostupná v blízkém okolí.

Výhodou je i samotná poloha na jižní Moravě. Na dosah jsou Pohořelice, Novomlýnské nádrže, Pálava, Aqualand Moravia i množství cyklotras a míst pro trávení volného času.

Pokud tedy hledáte velký byt pro rodinu, nechcete řešit rekonstrukci a zároveň chcete mít Brno stále dobře dostupné, přijďte se podívat osobně.

Spolupráce s realitními makléři i ostatními kolegy je vítána - v případě přivedení kupujícího je samozřejmostí férová participace na provizi.

Cena bytu: 6 490 000 Kč

Petr Dadej  
775 180 127



Vyřizuje

**Petr Dadej**

**Tel.:** 775 180 127

**GSM:** 775 180 127

**E-mail:** [petr.dadej@rkfinpos.cz](mailto:petr.dadej@rkfinpos.cz)