



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 18708

## Prodej vily u Kraví hory

Březinova, 61600, Brno-Žabovřesky, Brno



**32 500 000 Kč**

za nemovitost

+ provize



Vyřizuje

**Pitlová Jarmila**

**Tel.:** +420 739633803

**GSM:** +420 739633803

**E-mail:**

[pitlova@fiedlerreality.cz](mailto:pitlova@fiedlerreality.cz)

|                               |                    |                                 |                    |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Poloha objektu:</b>        | samostatný         | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová            |
| <b>Stav objektu:</b>          | velmi dobrý        | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 3                  |
| <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>          | 541 m <sup>2</sup> |
| <b>Umístění objektu:</b>      | klidná část obce   | <b>Topení:</b>                  | Jiné               |
| <b>Energetická náročnost:</b> | D - Nevyhovující   |                                 |                    |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Potřebujete více prostoru pro svou rodinu? Hledáte dům pro podnikání nebo kombinaci bydlení a podnikání v lukrativní lokalitě? Požadujete prostorné místnosti, dostatek úložného prostoru, garáže a uvítáte zahradu s bazénem?

Pak pro Vás máme jedinečnou nabídku - vícegenerační samostatně stojící rodinný dům v Žabovřeskách / Masarykově čtvrti v Brně na ulici Březinova na pozemku 541 m<sup>2</sup> o třech nadzemních a jednom podzemním podlaží.

V 1.PP domu je sauna se sprchou, WC, prostory pro skladování, dílna a místnost s technologiemi pro tepelné čerpadlo a kotel. Vedle domu je samostatná dvougaráž s automatickými vraty průchozí dále do zahrady. Na zahradě je umístěn zastřešený bazén s filtrací, ohřevem a protiprodem 8 x 3,5 m. Na terase s pergolou za domem venkovní kuchyně s krbem, grilem a udírnou.

V 1.NP vstupujeme do verandy, na kterou navazuje schodiště do ostatních podlaží a chodba a dále pokoje 21,6 a 17 m<sup>2</sup>, kuchyň 19 m<sup>2</sup>, veranda 7,6 m<sup>2</sup>, spíž, koupelna a samostatné WC. Z mezipatra je přístupný balkon s orientací do zahrady.

2.NP je téměř identické s 1.NP, jen místo verandy je šatna 7,6 m<sup>2</sup>.

3.NP - podkroví tvoří otevřený prostor s křbovými kamny, malá koupelna a terasa se západní orientací.

Dům je vytápěn tepelným čerpadlem renomované značky IVT (17kW), na dotápění při velmi nízkých teplotách je k dispozici plynový kotel, pro ohřev TUV záložní bojler 150 l, výměník pro bazén. V domě jsou 3 okruhy topení, dvoutarifní elektroměr, el. 220/380 V, dva plynoměry, podružný vodoměr pro bazén a zálivku, dešťová voda je zachycena do nádrží, případně odvedena do trativodu, je zaveden internet i kabelová televize.

Objekt je zděný, zastřešený stanovou střechou s pálenou krytinou, stropy dřevěné, schodiště betonové. Výplně otvorů v 1. a 2.NP jsou plastové se žaluziemi, v podkroví jsou eurookna, brána na dálkové ovládání. Zateplení domu 16 cm polystyren, nová kvalitní izolace proti zemní vlhkosti a drenáž okolo celého domu, členění oplocení je přizpůsobeno oddělenému pohybu hlídacího psa, zateplená bouda. Zahrada má plochu 347 m<sup>2</sup>, je osázena nyní již vzrostlou zelení a zatravněna, dobře udržovaná.

Nemovitosti se nacházejí na rozhraní dvou nejžádanějších vilových čtvrtí - Žabovřesk a Masarykové čtvrti, v blízkosti centra Brna a přitom nedaleko lesoparku Wilsonův les a Kraví hory (350 m) s množstvím sportovního vyžití a relaxace.