

## K prodeji, Vila

Cena za nemovitost:

**0 K**

íslo inzerátu (ID): 4296216 Datum vydání: 28.02.2025

Lokalita:

## Brno-m sto

Exkluzivn nabízíme k prodeji vilu na ul. B ezinova v žádané reziden ní tvrti Brno-Žabov esky. Tato nemovitost se pyšní nejen skv lou lokalitou s ní m nerušenými, dechberoucími výhledy v každém ro ním období, ale i jednou z nejv tších parcel v okolí. Vila je samostatn stojící a je tedy možný pr chod z ulice do zahrady po obou stranách budovy bez nutnosti procházet obytnými prostory. Poskytuje dostate né místo pro parkování, dvojgaráž + další dv parkovací stání na vydlážd ěném p íjezdu. Reziden ní tvr nabízí výhody velkom sta s p írodou na dosah ruky, lesopark Wilson v les i park Kraví hora (8 sportoviš , pravidelný kulturní program, hv zdárna a planetárium) v dosahu do 350 m od nemovitosti. V blízkém okolí též n kolik základních, st edních a vysokých škol.

Dispozice:

1. PP: sklep zeleninový, místnost se saunou a sprchou, dílna s p ípojkou na 380 V, technická místnost, místnost s okny sm rem do zahrady.

1. NP: sou asn byt 2+1: v pokojích parkety; kuchyn s kuchy skou linkou a plyn. sporákem, digesto ; zimní zahrada; spíž; koupelna se zd ěným sprchovým koutem, p íprava pro pra ku, suši ku pop . pro vanu; samostatné WC.

2. NP: sou asn byt 3+1: 2 nepr chozí pokoje + 1 pr chozí pokoj, všechny s parketami a kobercem; kuchyn s kuchy skou linkou a plynovou varnou deskou, p íprava pro my ku; koupelna s WC, sprchou a vanou; zimní zahrada; spíž.

3. NP: podkrovní byt: krbová kamna; koupelna se sprchou a WC; prostor pro umíst ění kuchy ské linky; st ešní terasa, která díky své poloze zajištuje i soukromí p ed pohledy s okolí.

Exteriér domu nabízí zast ešenou pergolu s letní kuchyní v etn krbu, grilu a udrny. Celoro n vytáp ěný bazén se zast ešením. Zásobník na deš ovou vodu 1 m3. Vzrostlý živý plot poskytující soukromí na zahrad . len ní oplocení p izp sobeno odd lenému pohybu hlídacího psa, zateplená bouda. Prostorná dvojgaráž s dálkovým el. ovládáním vrat a brány.

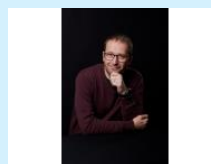
Celková užitná plocha v etn podzemního podlaží je 354 m2. Zastav ěná plocha a nádvo í je 166 m2, celková plocha parcel všech 525 m2.

Vytáp ění domu, bazénu i p íprava TUV pomocí špi kového švédského tepelného ěrpadla zn. IVT (17 kw), pro bazén ve sklep ěným ník. Bivalentním zdrojem je kombinovaný plynový kotel Protherm a pro oh ev TUV el. bojler o objemu 200 l. V prvním podzemním podlaží se nachází 300 l bojler na teplou a užitkovou vodu, druhý na vodu topnou. Elekt ina 220/380 V, 2 samostatné plynom ry pro byt v 1. NP a 2. NP. V dom ě zaveden podružný vodom r pro zahradu - možnost odpo tu sto ného na zálivku a bazén. Energetická náro nost budovy byla stanovena na klasifika ní t ídu D, a to díky zahrnutí spot eby za celoro ní vytáp ění bazénu a nemalou spot ebu p i pravidelném využívání sauny, reálné náklady na provoz samotné nemovitosti tak díky skv lé izolaci odpovídají spíše vyšší t íd ě (viz nap . reáln ov ítelná stálá teplota kolem 16°C v nevytáp ěných prostorách 1.PP).

Vila byl postavena v r. 1957, zdivo je pálená cihla. Prošla si



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**David Vaší ek**

Tel:

**+420608772407**

Email:

**david.vasicek@alvareal.cz**

**ALVA REAL s.r.o.,**

**realitní a dražební**

**spole nost**

Tel:

**800 701 100**

Adresa:

**Št pánská 6, 60200 Brno**

Web:

**www.alvareal.cz**

rekonstrukcemi interiéru v r. 1990 a v r. 2021, kdy bylo rekonstruováno 1. NP (kuchyně, koupelna, WC). Podkroví včetně nových střešních a střešních teras bylo zbudováno v r. 2004. V r. 2011 si dům prošel zateplením (16 cm polystyren), nová fasáda, nová izolace základů, nová okna, ploty, brány a stavba garáže. Vytápění tepelným čerpadlem s možností programování preferencí a volitelným řízením vytápění díky 3 okruhům od r. 2015, krytý bazén o jediné své velikosti v této lokalitě je na pozemku z r. 2000.

Způsob ochrany nemovitosti: ochr.pásma

nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.

Brněnská městská část Žabovřesky patří mezi nejžádanější a nejprestižnější lokality pro bydlení. Tato čtvrť nabízí dokonalou kombinaci pohodlného městského života a blízkosti přírody, což ji činí ideálním místem pro rodiny, mladé páry i jednotlivce, hledající harmonii mezi ruchem města a klidným prostředím. Strategická lokalita v západní části Brna zajišťuje skvělou dostupnost jak do centra města, tak do okolní přírody. Výborná dopravní infrastruktura zahrnuje nejen tramvaje a autobusy, ale také snadné napojení na hlavní dopravní tepny. Čtvrť je obklopena zelení, kterou zastupují především Wilsonův les a nedaleký sportovní a rekreační areál Kraví hora. Tyto parky nabízejí možnosti pro sport, procházky, pikniky i relaxaci s rodinou.

Neváhejte a přijďte si prohlédnout tuto jedinečnou vilu, která nabízí komfort a ideální polohu v jedné z nejlepších částí Brna.

Doporučujeme si také nemovitost prohlédnout prostřednictvím 3D virtuální prohlídky a nasát tak atmosféru nemovitosti.

ID inzerátu ESO:	4296216
Inzerát aktualizován:	28.02.2025
Inzerát vydán:	28.11.2024
ID zakázky v RK:	708822
Budova je z:	Cihla
Stav:	Velmi dobrý
Plocha pozemku:	525 m <sup>2</sup>
Terasa:	12m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	354 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	435 m <sup>2</sup>
Plocha sklepa:	96 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	166 m <sup>2</sup>