Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-30777**

Rodinný dům s rozlehlou zahradou o celkové výměře pozemků 2 191 m² – Klobouky u Brna

Klobouky u Brna






Neuvedeno



Vyřizuje
Kevin Russegger
info@ambienten.cz
+420 733 525 123

Poloha objektu	samostatný	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	po rekonstrukci	**Počet podlaží objektu**	1
Typ domu	přízemní	**Zastavěná plocha**	182 m²
Plocha parcely	2191 m²	**Plocha zahrady**	2009 m²
Užitná plocha	120 m²	**Ostatní**	Garáž; Parkoviště
Umístění objektu	klidná část obce	**Doprava**	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
Komunikace	asfaltová	**Elektřina**	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
Voda	Zdroj pro celý objekt; Voda - dálkový vodovod	**Telekomunikace**	Internet
Plyn	Plynovod	**Topení**	Ústřední - plynové; Jiné
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	G - Mimořádně nehospodárná
Počet podlaží pod zemí	1		

POPIS NEMOVITOSTI: AMBIENTEN VIP Vám ve výhradním zastoupení majitele nabízí k prodeji osobitě řešený rodinný dům s rozlehlou a pečlivě udržovanou zahradou v Kloboukách u Brna, na ulici Kašnická. Dům byl navržen architektem, což se promítá do jeho specifického charakteru, osobitého stylu a celkového pojetí interiéru i venkovních prostor. Nemovitost se nachází na pozemcích o celkové výměře 2 191 m², přičemž samotné zahrady tvoří plochu 1 747 m². Právě zahrada, její vzrostlá zeleň, ovocné a okrasné stromy a příjemné venkovní zázemí představují jednu z největších předností této nabídky.

Dům je přízemní a v průběhu posledních let postupně procházel rekonstrukcí, která byla dokončena v roce 2026. Jeho hlavní

obytná část nabízí dispozici 3+kk o podlahové ploše 82 m², která zahrnuje prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvě ložnice, koupelnu, samostatnou šatnu a vstupní chodbu. Obývací pokoj je díky velkoformátovému prosklení příjemně prosvětlený a nabízí přímý vstup na terasu. Kuchyňská linka byla zhotovena na míru a doplněna masivní pracovní deskou. Součástí vybavení je trouba, indukční varná deska, myčka a samostatně stojící lednice. Koupelna disponuje sprchovým koutem, vanou a toaletou.

Rekonstrukce zahrnovala mimo jiné nové rozvody elektřiny, vody a odpadů, podlahy, osvětlení, kuchyňskou linku, fasádu a střechu. Dům má plastová okna s trojskly, zateplenou fasádu a novou sedlovou střechu s pálenou taškovou krytinou. O vytápění se stará plynový kondenzační kotel BAXI, přičemž v části obytných místností je instalováno podlahové vytápění. Komfort doplňuje klimatizace v obývacím pokoji. V roce 2025 byla instalována fotovoltaická elektrárna o výkonu 6,6 kWp s bateriovým úložištěm o kapacitě 9,5 kWh. K dispozici je také optické internetové připojení. Výhodou je rovněž možnost využití tří zdrojů vody – vlastní studny, veřejného vodovodu a místního obecního zdroje vody.

Celková užitná plocha domu činí přibližně 120 m². Kromě hlavní obytné části nabízí nemovitost také další praktické prostory, mezi které patří technické zázemí, druhá koupelna, dílna a sklep. Zajímavou příležitostí do budoucna je také potenciál půdního prostoru, který by po prověření technických a stavebněprávních podmínek mohl nabídnout možnost dalšího rozšíření obytné plochy, například formou půdní vestavby.

Praktickým prvkem nemovitosti je průjezd vedoucí z ulice do uzavřeného vnitrobloku, který zajišťuje pohodlný přístup do zadní části pozemku a zároveň nabízí možnost parkování jednoho automobilu a motocyklu. Další tři vozidla lze zaparkovat přímo před domem. Vnitroblok je částečně zastřešený a upravený jako příjemné místo pro odpočinek i společné stolování. Jeho součástí je venkovní kuchyně s pracovní plochou, dřezem a úložnými prostory, přičemž nechybí ani napojení na vodu a elektřinu.

Zahrada poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci, rodinné aktivity i zahradničení. Její součástí je terasa, jejíž příjemnou atmosféru dotváří zahradní jezírko s vodními rostlinami a lekníny. Navazující upravené zelené plochy, vzrostlé ovocné a okrasné stromy a kopaná studna podtrhují charakter celého pozemku a vytvářejí příjemné prostředí pro odpočinek i trávení volného času.

Klobouky u Brna disponují dobrou občanskou vybaveností, včetně mateřské a základní školy, gymnázia, obchodů, restaurací, zdravotnických zařízení a dalších služeb. Výhodou je také dobrá dopravní dostupnost Brna, které je vzdálené přibližně 34 km. Cesta automobilem trvá orientačně 35–40 minut, přímým autobusovým spojem přibližně 40–50 minut. Vlakové spojení je možné využít z nedalekých Hustopečí u Brna, odkud cesta do Brna trvá přibližně 45–50 minut.

Tato nemovitost nabízí zajímavou kombinaci osobitého architektonického řešení, postupně rekonstruovaného a dokončeného bydlení, praktického zázemí a především rozlehlého soukromého pozemku, který poskytuje dostatek prostoru i soukromí.

V případě zájmu o více informací nebo prohlídku nás neváhejte kontaktovat.