# Prodej rodinné vily 530 m² se dvěma byty a zázemím pro podnikání, pozemek 1 395 m², Křižanov

Benešovo náměstí, Křižanov






**16 490 000 Kč**
za nemovitost

Včetně všech služeb RK



Vyřizuje
**Martin Janík**
martin@nyxusreality.cz
**725433555**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Poloha objektu** | řadový | **Druh objektu** | cihlová |
| **Stav objektu** | velmi dobrý | **Počet podlaží objektu** | 3 |
| **Typ domu** | patrový | **Zastavěná plocha** | 164 m² |
| **Plocha parcely** | 1395 m² | **Užitná plocha** | 452 m² |
| **Plocha sklepu** | 102 m² | **Doprava** | silnice; autobus |
| **Komunikace** | asfaltová | **Elektřina** | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V |
| **Voda** | Voda - dálkový vodovod | **Odpad** | Kanalizace |
| **Energetická náročnost budovy** | G - Mimořádně nehospodárná | **Energetický ukazatel podle vyhlášky** | č. 264/2020 Sb. |
| **Počet podlaží pod zemí** | 1 | | |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Přímo na Benešově náměstí v Křižanově nabízíme vilu, ve které mohou fungovat dvě samostatné domácnosti i vlastní ordinace, kanceláře nebo jiné podnikání. Pracovní část má oddělený vstup a za domem navazuje vzrostlá zahrada, takže se tu dá propojit rodinný život s prací bez ztráty soukromí.

Dům nabízí užitnou plochu 452 m² a celkovou plochu 530 m² včetně teras, balkonů a lodžií. Součástí prodeje jsou tři pozemky o celkové výměře 1 395 m² a původní stodola o ploše přibližně 60 m².

Vila zaujme zaoblenými liniemi, kruhovými okny a rozsáhlým prosklením. Interiér doplňují atypická dubová okna s dvojskly, dubové dveře, parketové podlahy a centrální mramorové schodiště. Současnou podobu dům získal při architektonické přestavbě zahájené v roce 1995. Vzniklo zahradní křídlo s ordinacemi a kancelářemi, upravil se krov a vybudoval podkrovní byt. Součástí

byly také nové rozvody elektřiny, vody a odpadů, podlahy a terasy s kamennými prvky.

Uspořádání domu:

Suterén – 102 m²:
Garáž, dílna, sklepy a sklady. Část s vlastním vstupem ze zahrady dříve sloužila veterinární praxi. Některé prostory vyžadují úpravy.

1. NP – 134 m²:
Ordinace a kancelářské zázemí s čekárnou, přípravnou, kuchyňkou a sociálním zařízením. Samostatný vstup odděluje klientský provoz od bydlení.

2. NP – 117,15 m²:
Samostatný byt 3+1 s kuchyní, koupelnou, úložnými prostory, zimní zahradou a terasou 31,60 m² s výhledem do zeleně.

3. NP – 99 m²:
Druhý byt 3+1 s kuchyní, koupelnou, pracovnou či šatnou, zasklenou lodžií na náměstí a balkonem s výhledem do krajiny.

V roce 2010 proběhlo zateplení, nová fasáda a klempířské práce. V roce 2024 následoval nový nátěr fasády a kompletní obnova střešního pláště. Vytápění zajišťují elektrokotel, přímotopy a podlahové topení, ohřev vody elektrické bojlery. Dům má veřejný vodovod, odpady vedené přes septik do kanalizace, elektřinu 230/400 V a plynovou přípojku bez vnitřního rozvodu. PENB G.

Vzrostlá zahrada nabízí soukromí, prostor pro posezení i pěstování. Jsou zde záhony, skleník a automatická závlaha napojená na kopanou studnu a vrt. Upravená původní stodola může sloužit jako ateliér, dílna či sklad; majitel zde zvažoval další obytné prostory.

V Křižanově najdete školu, obchody, lékárnu i zdravotní služby. Poloha na náměstí vyhovuje i klientskému provozu, zároveň je třeba počítat s rušnějším okolím. Nájezd na D1 u Velkého Meziříčí je vzdálený přibližně 9 km, Brno zhruba 40 minut autem. K dispozici je i vlakové a autobusové spojení.

Rádi vám vilu představíme při osobní prohlídce.