Prodej – Byty Číslo zakázky: **REALITYMIX-22073**

Prodej bytu 2+kk s balkonem a sklepem, ul. Joštova, Židlochovice

Joštova, Židlochovice

6 150 000 Kč
za nemovitost

Cena je včetně provize a právních služeb

Dispozice bytu	2+kk	**Číslo podlaží v domě**	2
Počet podlaží objektu	4	**Užitná plocha**	51.3 m²
Celková podlahová plocha	51.3 m²	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Vlastnictví**	osobní
Plocha balkonu	3.9 m²	**Plocha sklepu**	3 m²
Vybaveno	ano	**Umístění objektu**	klidná část obce
Doprava	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	**Elektřina**	Elektro - 230 V
Voda	Zdroj pro celý objekt	**Telekomunikace**	Internet
Plyn	Individuální; Plynovod	**Topení**	Lokální - plynové
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	C - Úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte moderní, pečlivě udržované bydlení, kde nemusíte řešit žádné skryté vady ani okamžité investice? Výhradně nabízím k prodeji atraktivní byt 2+kk o podlahové ploše 51 m² + balkon a zděný sklep, situovaný ve 2. podlaží (z celkem 4) kvalitního cihlového bytového domu z roku 2009 na vyhledávané adrese v Židlochovicích.

Majitelé byt připravovali s maximální péčí pro vlastní potřeby a investovali cca 200.000 Kč do zásadních technických i estetických vylepšení. Výsledkem je domov v perfektní kondici s minimálními provozními náklady, vynikající akustickou i tepelnou izolací a kompletním vybavením v ceně.

Klíčové parametry nemovitosti:
- Dispozice: 2+kk s neprůchozí ložnicí a obývacím pokojem
- Užitná plocha: 51 m² (byt) + balkon + sklepní kóje
- Podlaží: 2. NP ze 4
- Konstrukce domu: Cihla (30cm Porotherm + 10cm zateplení polystyrenem), betonové stropy
- Rok kolaudace: 2009
- Vytápění a ohřev vody: Vlastní nový plynový kondenzační kotel (10/2026) se zásobníkem 40 l a Wi-Fi termostatem

Technická vylepšení a Komfort (Investice cca 200 000 Kč):

Špičková okna: Původní dřevěná eurookna prošla kompletní renovací rámů (2025/2026) a výměnou skel za nová izolační trojskla s protihlukovou úpravou (2025). V bytě je tak absolutní ticho a minimální tepelné ztráty.
Sítě proti hmyzu: Nové sítě na všech oknech (2025) i v balkónových dveřích (2026).
Nový topný systém (10/2026): Zcela nový plynový kondenzační kotel se 40l zásobníkem na vodu, nově vyvložkovaným komínem a pětiletou zárukou. Součástí je nový bezdrátový Wi-Fi termostat ovladatelný přes telefon.
Bezpečná vodoinstalace a Elektro: Vyměněny všechny rohové ventily, instalovány odolné nerezové připojovací hadice Merabell se zárukou 25 let, nové umyvadlové baterie a osvětlené zrcadlo. Kompletně opravena elektroinstalace pro varnou desku a troubu, instalována nová stropní svítidla v jednotném designu.
Čerstvý interiér: Většina stěn má novou bílou výmalbu, opraveny byly drobné estetické detaily, vypínače a zásuvky. Podlahy tvoří kombinace dlažby (chodba, koupelna) a plovoucí laminátové podlahy.

Vybavení v ceně a Nadstandardní BONUS
Byt se prodává částečně vybavený, což novému majiteli výrazně ušetří náklady na zařizování:
Kuchyně: Zachovalá kuchyňská linka se vestavěnou lednicí, myčkou nádobí (šířka 60 cm), sklokeramickou deskou a zcela novou

pečící troubou.
Nábytek v ceně: Prostorné vestavěné skříně na míru (chodba, ložnice), TV skříňka, rozkládací sedačka, jídelní stůl, elektricky zdvihací pracovní stůl, stropní svítidla a závěsy.

BONUS při rychlém jednání:
Majitelé v bytě zdarma přenechají novou manželskou postel z kvalitního dubového masivu (180×200 cm s roštem v pořizovací hodnotě 18.000 Kč) včetně nových prémiových taštičkových matrací Drevočal Darja s potahem Lyocell.

Hospodaření domu a SVJ:
Bytový dům je ve výborné správě. Společenství vlastníků nemá žádný úvěr a i po nedávné investici do vyvložkování komína zůstává ve fondu oprav zůstatek cca 100.000 Kč. Provozní náklady jsou díky zateplení a novému kotli velmi nízké.

Lokalita, kterou si zamilujete:
Židlochovice patří k nejoblíbenějším městům v okolí Brna pro svou vysokou kvalitu života a skvělou péči radnice o veřejný prostor.
Dostupnost: Do centra Brna se dostanete autem za necelých 20 minut (pohodlně po D2/R52), skvěle funguje i přímé autobusové a vlakové spojení IDS JMK.
Občanská vybavenost: Dům stojí na ulici Joštova hned v sousedství obchůdků a vyhlášené pizzerie. V pěší dostupnosti jsou školy, školky, lékaři i kavárny.
Příroda a relax: Jen pár kroků od domu leží nádherný Zámecký park s volně se pohybujícími muflony a dančí zvěří, nově zrevitalizované mokřady u řeky Svratky s fotogenickým zavěšeným mostem nebo rozhledna Akátová věž na Výhonu pro sport a výlety.

Tento byt představuje ideální volbu pro startovací rodinné bydlení, pár i jako bezpečná investice na pronájem bez dalších starostí.

Přijďte se přesvědčit o výjimečné atmosféře tohoto domova osobní prohlídkou!



Vyřizuje
Renata Válková
renata.valkova@qara.cz
+420 606904348