

Nádherný **samostatně stojící rodinný dům o dispozici 5+1** se nachází v prostoru Dražanské vrchoviny a přitom pouze **7 km od Brna**. Dům se všemi devizami spokojeného rodinného bydlení, kde za 3 minuty chůze jste v lese a za pouhých 10 minut autem v Brně. K domu náleží vlastní garáž, dílna, potravinový sklep a navazující pozemek – zahrada. Takový dům se právě nabízí ke koupi.

Prodej domu je realizován formou (dobrovolné) aukce zveřejněné na portálu: www.okdrazebnik.cz, kde může zájemce načerpat veškeré podrobnosti o způsobu prodeje a termínu (první) obhlídky nemovitosti.

Dům - umístění, stávající dispozice

Dům je umístěn v severní části obce Řícmanice ve vzdálenosti cca 430 m od náměstí – viz. „KATASTRÁLNÍ SITUACE“.

Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům nepodsklepený, který je tvořen přízemím (označeno 1NP) a podkrovím (2NP). Jeho současná velikost je 5+1 s dvěma koupelnami po jedné na každém podlaží. Přes zádveří je vstup do prostorné haly, kde je umístěno točité schodiště, kterým je zajištěn přístup do podkroví (2NP).

V 1NP je v současnosti nachází zádveří, vstupní hala, velký obývací pokoj s krbem a stolováním, samostatná kuchyně vybavená novým kuchyňským nábytkem a spotřebiči s jídelním koutem. Z obývacího pokoje a kuchyně je vstup do zahrady/„átria“. A nacházejí se zde dva pokoje, koupelna a samostatná toaleta s předsíňkou. Z propojovací chodby je přístupný technický prostor s plynovým kotlem a el. zásobníkem TUV a „átrium“.

Stávající dispozice RD je patrná z grafické přílohy – PŮDORYS 1NP a 2NP – STÁVAJÍCÍ STAV.

1NP má čistou obytnou plochu 114,6 m², 2NP plochu 91,1 m². Hrubá podlažní plocha 1NP činí 129,3 m², 2NP 92,4 m².

Pozemek - další/vedlejší stavby

Z pozemku o celkové výměře 496 m², je možné vstoupit z předzahrádky přímo do zádveří domu, nebo dalšími dveřmi do „átria“ s posezením a naprostým soukromím. Nespornou výhodou je především možnost příjezdu autem přes bránu a parkovat tak na vlastním pozemku. Nebo zajet do garáže propojené s dílnou, vedle které se nachází potravinový sklep.

Další devizou této nabídky je sousední pozemek – zahrada s pěknou zahradní úpravou. V současné době je tento pozemek přístupný brankami v kamenném oplocení /zídce přes obecní cestu.

K nesporné výhodě pozemku a domu patří ideální orientace ke světovým stranám, kdy pozemek a obytné místnosti domu jsou osluněny po celý den.

Dům - stav a vybavení

Tento komfortní dům byl dokončen přibližně v první polovině minulého století a následně byl postupně rekonstruován, kdy v závěrečné fázi rekonstrukce (02/2001) došlo k zobytnění nevyužitého podkroví a před sedmi lety k realizaci kuchyně a nového sociálního zázemí –

koupelny a toalety v upravené dispozici. Na nemovitosti je patrný cit pro použitý stavební materiál, precizní řemeslné zpracování a vkusné vybavení nábytkem a vnitřním vybavením.

Nemovitost se nabízí k prodeji vč. veškerého vnitřního technického vybavení a nábytku. Soupis zařizovacích předmětů a mobiliáře tvořící součást prodeje je k dispozici na vyžádání.

Dům je napojen na veškeré technické sítě: vodu, plyn, elektřinu a splaškovou kanalizaci. Dešťové vody jsou svedeny do šachty v předzahrádce a odtud dešťovou kanalizací do vodoteče/potoka.

Příjem televizního signálu je řešen „vzduchem“, poskytovatelem je Skylink. Internet je v současnosti realizován napojením na kabelový rozvod poskytovatele O2. Z něj lze zajistit i příjem TV signálu.

K vytápění domu slouží plynový kotel, předávání tepla je prostřednictvím otopných těles/radiátorů (etážové topení). Příprava teplé vody v 1NP je realizována prostřednictvím nového el. zásobníku vody, ve 2NP je v koupelně instalovaný plynový průtokový ohřivač vody.

Dům je opatřen hromosvodem, což je důležité pro případné krytí škody způsobené bleskem.

Dům má tu výhodu, že je ho možno provozně bez velkých stavebních zásahů a rozumné náklady rekonstruovat na dvě samostatné bytové jednotky.

V 1NP lze vybudovat zrcadlově ke stávajícímu vstupu do domu z ulice vstup nový (na úkor stávající velké vstupní haly) – viz VIZUALIZACE- POHLED Z ULICE – navržený stav a PŮDORYS 1NP – navržený stav. Tím dojde k důslednému provoznímu oddělení obou podlaží – viz PŮDORYS 2NP – navržený stav. Touto rekonstrukcí vznikne v přízemí /1 NP byt velikosti 3+1 s novou koupelnou, WC a místností domácích prací s východem do „átria“. V patře/2NP by vznikl byt 2+kk s terasou na střeše kuchyně v 1NP. Ta by byla přístupná přes nově navržený pultový vikýř, kterým se výrazně zvětší využitelný obytný prostor podkroví – nově obývací pokoj.

V grafické příloze VIZUALIZACE - POHLED ZAHRADNÍ – navržený stav je zakres do fotografie, ze kterého je patrný výsledný stav po možné rekonstrukci nemovitosti, a to vč. stavebních úprav doplňkových/vedlejších staveb (garáže, dílny a potravinového sklepa). Obvodovou zeď dílny je možné vybourat do té míry, že vznikne zastřešený prostor pro posezení za nepříznivého počasí a zároveň tak dojde k otevření prostoru a přímému propojení s „átriem“ a vyvýšenou zahradou za garáží. Z dílny byl původně vstup do zahrady, nyní je vstup zadržán a zasypan. Po jeho znovu zprovoznění je bez nutnosti obcházet vně pozemku potravinový sklep možno vystoupat po novém vyrovnávacím schodišti do úrovně střechy garáže, na které by mohla být realizována terasa a z části např. vegetační střecha v intenzivní úpravě a vedle (na nižší střeše potravinového sklepa) by mohl být zbudován bazén.

Jak by tato revitalizace/rekonstrukce domu popsaná výše mohla dopadnout, je patrné z přílohy VIZUALIZACE – POHLED ZAHRADNÍ a ostatních grafických příloh navrženého stavu.

Lokalita, blízké okolí

Předností této lokality je velké množství pěkných míst vhodných jak k odpočinku, tak sportovním aktivitám, pěším výletům a cykloturistice.

V těsné blízkosti domu se nachází les s naučnými stezkami. Kousek od domu vzdáleném Masarykovo náměstí nalezneme zastávku autobusu, restauraci a nechybí zde ani večerka.

V obci Řícmanice se dále nachází široká paleta občanské vybavenosti a služeb – obchody, víceúčelová hřiště, koupaliště, mateřská škola, pohostinství, aj. Jedná se o lokalitu, kde je příjemné a „zdravé“ místo pro život.

Parkování / doprava

Samotná lokalita má vynikající dopravní dostupnost. Dopravní spojení do Brna je časově ideální nejen autem, ale i za pomoci hromadné dopravy (autobus)..

Parkování je možné jak přímo u domu, tak ve vlastní zahradě nebo přímo v garáži umístěné na pozemku nabízené nemovitosti.

Financování / náklady

Financování je možné hypotéčním úvěrem, kde se Vám zdarma nabízí možnost využití služeb hypotečního poradce, který Vám nezávazně poradí při zajištění nejvýhodnějšího hypotečního úvěru.

Nemovitost je vhodná jako rodinné bydlení s možností úpravy pro vícegenerační bydlení. Nebo bydlení v jednom z bytů a pronájmem bytu druhého, kdy nájemné by krylo finanční náklady spojené s rekonstrukcí či hypotékou.

Náklady na provoz domu

Skutečné náklady vynaložené na provoz domu při 2 osobách za rok 2019 byly cca 2 500,- Kč plyn/měsíc, 1 500,- Kč elektřina, 500,- Kč voda/měsíc.

Pro RD byl zpracován průkaz energetické náročnosti s výsledkem „D“ – méně úsporná stavba. Viz odkaz na PENB.

Ostatní

Dům je bez omezení vlastnického práva či jiné právní vady. Kupující neplatí daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 % z kupní ceny (předpoklad, že toto osvobození od daně bude schváleno zákonodárci).

Vzhledem k exkluzivní a časově omezené nabídce, doporučujeme v případě zájmu o více informací nebo sjednání prohlídky využít kontaktního formuláře nebo napsat přímo na e-mail organizátorovi prohlídek nemovitosti, ing. arch. Michalu Matonohovi: matonoha@hiarch.cz.

Prodávající (vyhlašovatel aukce) zajišťuje na vlastní náklady aukci a následný právní servis spojený s prodejem nemovitosti a jejím vkladem do katastru nemovitostí. Také může poskytnout spolupráci při zajištění optimálního způsobu financování koupě nemovitosti a případně má dostatek odborných znalostí a zkušeností, aby byl schopen poradit se stavebními úpravami nemovitosti vč. jejich finančních nároků.