



BABICE NAD SVITAVOU, OKRES BRNO-VEŇKOV

Sídlo z roku 1940

na okraji Moravského krasu

8 990 000 Kč včetně provize a právního servisu**244 m²**

užitné plochy

1 993 m²

pozemek

7

pokojů ve dvou podlažích

Představte si sobotní ráno v květnu. Vyhlédnete oknem z kuchyně a díváte se do zahrady, kde kvetou ovocné stromy, které někdo zasadil dávno před vámi. Za plotem se nic neděje.

To není poetická licence, to je popis místa. Babice nad Svitavou leží na okraji Moravského krasu — les začíná kousek odsud a jeskyně jsou v dosahu odpolední procházky. A přitom je to obec, která žije: máte tu školku, školu, doktora, hospodu, kde opravdu vaří, a fotbalový klub. Autobus jezdí.

Dům, který se nekupuje na pět let. Kupuje se na padesát.

Tenhle dům stojí od roku 1940 a je na něm poznat, že ho někdo stavěl s tím, že v něm bude bydlet rodina. Sedm pokojů ve dvou podlažích, parkety, dřevěné podhledy, schodiště prosvětlené střešním oknem. Nic z toho se dneska nestaví, a když ano, stojí to jiné peníze.

V KOSTCE

- Pozemek 1 993 m², zahrada 1 548 m²
- Sedm pokojů, k tomu šatna a komora
- Garáž, dřevník a zahradní domek
- Okraj CHKO Moravský kras
- 244 m² užitné plochy se sklepením
- Půda přes celý půdorys domu
- Tepelné čerpadlo a nová okna
- Škola, školka, lékař, autobus do Brna

SEDM POKOJŮ, KTERÉ ROSTOU S RODINOU

V přízemí tři pokoje, kuchyně, spíž, koupelna a zádveří. V patře čtyři pokoje, šatna a komora. Když jsou děti malé, spíte všichni nahoře a přízemí je společné. Když povyroste, mají patro pro sebe. Až odejdou, zůstane vám přízemí a nemusíte řešit schody.

A nad tím vším je půda přes celý půdorys domu. Zatím jen půda. Ale je tam a čeká — což je něco jiného než dům, kde už není kam růst.

ZAHRADA, DO KTERÉ SE VEJDE VŠECHNO NAJEDNOU

Představte si, že se nemusíte rozhodovat mezi bazénem a záhony. Nebo mezi trampolínou a ohništěm. Na 1 548 m² zahrady se vejde obojí a ještě zbude místo, kde není vidět od sousedů. Zahrada je oplocená, vzrostlá a jsou v ní ovocné stromy.

Vzadu stojí zahradní domek a dřevník, u domu samostatná garáž s vraty na dálkové ovládání. Autem zajedete až k domu, nákup nenosíte přes půl vesnice.

SKLEP, KTERÝ NENÍ JEN SKLEP

Dům je podsklepený pod celou plochou — sedmdesát čtyři metrů. Je tam prádelna, technické zázemí a klenutý sklep, ve kterém je celoročně chladno. Zavařeniny, brambory, víno. Nebo dílna, na kterou v bytě nikdy nebyl prostor.

Kompletní podsklepení má ale ještě jednu výhodu, kterou ocení až ten, kdo bude dům předělávat: rozvody vody, tepla i odpadů se dají vést prakticky kamkoliv. Kuchyň si postavíte tam, kde ji chcete mít vy, ne tam, kde ji měl někdo před vámi.

CO JE HOTOVÉ A CO SI UDĚLÁTE PO SVÉM

Dům je k částečné rekonstrukci a nebudu tvrdit nic jiného. Zásadní část technického zázemí je ale už vyřešená: tepelné čerpadlo Stiebel s novými rozvody, nová okna s izolačním dvojsklem, vyměněná střešní krytina, obecní kanalizace a nádrž na dešťovou vodu s rozvodem do domu. Stěny i stropy jsou zapravené a vymalované.

Zbytek je na novém majiteli — a je to spíš příležitost než zátěž. Nedědíte cizí kuchyň, cizí obklady ani cizí vkus. Podrobný přehled provedených i zbývajících prací najdete na dalších stranách.

PARAMETRY NEMOVITOSTI

Užitná plocha	244 m ² — přízemí 92,22 m ² , patro 78,56 m ² , suterén 74,00 m ² (dle pasportu stavby z července 2024)
Dispozice	Přízemí: zádveří, tři pokoje, kuchyně, spíž, koupelna, WC. Patro: čtyři pokoje, šatna, komora, WC. Suterén: klenutý sklep, prádelna a technické zázemí. Nad patrem půda přes celý půdorys.
Pozemek	1 993 m ² , z toho 1 548 m ² vzrostlé oplocené zahrady. Zastavěná plocha domu 121,59 m ² .
Zázemí	Samostatná garáž s vraty na dálkové ovládání, dřevník, zahradní domek, dvě stání na pozemku.
Konstrukce	Cihlová, sedlová střecha s keramickou krytinou, kolaudace cca 1940.
Vytápění	Tepelné čerpadlo Stiebel s akumulací nádobou, původní litinové radiátory. V suterénu záložní kotel na tuhá paliva.
Okna	Nová okna s izolačním dvojsklem.
Voda a kanalizace	Obecní vodovod a veřejná kanalizace. Nádrž na dešťovou vodu cca 10 m ³ s rozvodem do domu.
Stav	K částečné rekonstrukci. Zcela vyklizeno, bez zástav a bez omezení vlastnického práva. K nastěhování ihned.
Energetická třída	Průkaz zatím nezpracován, uvádíme zákonem danou třídu G. Bude vypracován k podpisu kupní smlouvy.
Obec	Základní i mateřská škola, praktický lékař, restaurace, fotbalový klub. Autobusové spojení do Brna.

PROHLÍDKY VEDU OSOBNĚ

Jmenuji se Pavel Maloušek, dělám reality sedmnáct let a mám za sebou přes sedm set dokončených prodejů. Tuhle nemovitost znám do detailu — projděte si dům podruhé, ptejte se na cokoliv a klidně si přiveďte vlastního technika. Rád to zorganizuji a poskytnu mu veškerou dokumentaci, kterou mám. Financování hypotékou pomůžeme zařídit.



Namiřte foťák v mobilu na kód

babice.greatczech.homes

49 fotografií, videoprohlídka, půdorysy a všechny dokumenty ke stažení.

Bc. Pavel Maloušek

+420 777 759 590 · info@realitakbrno.cz · realitakbrno.cz

Tato prezentace je informativní a není návrhem na uzavření smlouvy. Výměry vycházejí z pasportu stavby z července 2024 a jsou orientační. Průkaz energetické náročnosti budovy zatím nebyl zpracován; do té doby uvádíme zákonem danou nejhorší třídu G (vyhl. č. 264/2020 Sb.).