

## K prodeji, Rodinný d m

íslo inzerátu (ID): 4404734 Datum vydání: 11.06.2026

Cena za nemovitost:

**15 790 000 K**

Lokalita:

## Brno-m sto

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné lokalitě Brno – Dolní Heršpice, na ulici Chleborádova. Dům je rozdělen na dvě bytové jednotky se samostatnými vchody. Jedná se o dva rodinné domy s jedním číslem popisným. Stavebně-technické uspořádání domu navíc umožňuje oficiální rozdělení na dvě samostatné jednotky v rámci katastru nemovitostí, což výrazně zvyšuje budoucí tržní hodnotu celého objektu při případném odděleném prodeji. Užitná plocha domu činí 197,3 m<sup>2</sup>; terasa (zahradka) cca 32 m<sup>2</sup> a sklep cca 23 m<sup>2</sup>. Je zde možnost přikoupení navazujícího pozemku 24 m<sup>2</sup> zahrady od souseda.

Dispozice domu s okny do zahrady 4+1:

1.NP: vstupní chodba 10,4 m<sup>2</sup>; kuchyně 13,9 m<sup>2</sup>; obývací pokoj 25,6 m<sup>2</sup>; samostatné WC 1,5 m<sup>2</sup>; komora 1,8 m<sup>2</sup>.

2.NP: schodiště 4,2 m<sup>2</sup>; ložnice 14,8 m<sup>2</sup>; koupelna 8 m<sup>2</sup>; šatna 6,1 m<sup>2</sup>; chodba 4,6 m<sup>2</sup>; pokoj 18 m<sup>2</sup>; pokoj 16,9 m<sup>2</sup>; tj. 125,8 m<sup>2</sup>.

1.PP: sklep se třemi místnostmi cca 23 m<sup>2</sup>.

Dispozice domu s okny do ulice 3+kk:

1.NP: vstupní chodba 3,5 m<sup>2</sup>; obývací pokoj s kuchyňským koutem 21,4 m<sup>2</sup>; technická místnost 4,3 m<sup>2</sup>; samostatné WC 1,8 m<sup>2</sup>; schodiště 1,6 m<sup>2</sup>.

2.NP: chodba 7,8 m<sup>2</sup>; ložnice 13,5 m<sup>2</sup>; koupelna 3,3 m<sup>2</sup>; pokoj 14,3 m<sup>2</sup>, tj. 71,5 m<sup>2</sup>.

V současné době je byt pronajatý s nájemní smlouvou do 31. 5. 2026.

Výměry jsou orientační, měřené přístrojem Matterport.

Naprostou nezávislost obou bytů zajišťuje individuální technické vybavení pro každou jednotku zvlášť. Každý byt má svůj vlastní plynový kotel pro vytápění do radiátorů a samostatný elektrický bojler pro ohřev vody. V domě jsou instalována podružná měřidla na vodu, elektřinu i plyn. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. K dispozici je také suchý, třikomorový sklep o výměře cca 23 m<sup>2</sup>, který slouží jako ideální technické a úložné zázemí celého domu. Konstrukce budovy je realizována z tvárnice Ytong a ze spodní strany je zateplena 12 cm silnou vrstvou polystyrenu, boční část bude ještě dokončena na náklady prodávajícího.

Lokalita Dolních Heršpic je díky své bezpečné a přátelské atmosféře ideálním místem pro každou rodinu. Rodiny s dětmi jistě ocení blízkost unikátního Jižanského dvorku, kde se děti mohou seznámit s domácími zvířaty v přirodním prostředí, nebo možnost osazení v oblíbeném přirodním biotopu v přilehlých Horních Heršpicích.

Pro sportovce a milovníky aktivního pohybu je klíčovým benefitem bezprostřední blízkost cyklostezky vedoucí podél řeky Svratky, která je perfektně upravená pro cyklistiku, běh i inline bruslení a spojuje Brno s jižním směrem. I přes tento venkovský klid však neztrácíte komfort velkoměsta. V těsné blízkosti se nachází dvě největší nákupní centra v regionu – Avion Shopping Park a Olympia Brno, která poskytují kompletní síť obchodů, služeb, restaurací i multikino. Tato adresa je zkrátka dokonalým kompromisem pro ty, kteří hledají bezpečné zázemí pro své děti, dostatek sportovního vyžití a zároveň chtějí mít veškerou občanskou vybavenost na dosah ruky.

V případě zájmu o prohlídku nebo o více informací, kontaktujte



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:



**Sylva Cadová**

Tel:

**+420775560502**

Email:

**sylva.cadova@alvareal.cz**

**ALVA REAL s.r.o.,**

**realitní a dražební**

**společnost**

Tel:

**800 701 100**

Adresa:

**Štěpánská 6, 60200 Brno**

Web:

**www.alvareal.cz**

maklé e.

ID inzerátu ESO:	4404734
Inzerát aktualizován:	11.06.2026
Inzerát vydán:	17.05.2026
ID zakázky v RK:	731771
Budova je z:	Cihla
Stav:	Po rekonstrukci
Plocha pozemku:	166 m2
Užitná plocha:	197 m2
Podlahová plocha:	216 m2
Plocha sklepa:	23 m2
Plocha zahrady:	32 m2
Zastav ná plocha:	101 m2