demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

RODINNÝ DŮM 6+1 V DOBRONÍNĚ



9 750 000 Kč

katalog

užitná plocha bydlení: 173,5 m2
užitná plocha skladů: 29 m2
velikost pozemku: 648 m2
adresa: Javorová 300/10, 588 12 Dobronín

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



velký dům kde si kuchyň a zahradu dokončíš podle sebe?

Je vás doma hromada? Děti už začínají řešit, kdo kdy bude mít konečně vlastní pokoj a ty bys k tomu ještě potřeboval pracovnu, kde nebudeš během videohovoru poslouchat pohádky z vedlejšího pokoje? A hlavně nechceš starý dům? Pak bacha. V Dobroníně totiž posílám do prodeje rodinný dům 6+1 po opravdu důkladné kompletní rekonstrukci.

Celkem ti nabídne 174 m^2 čisté podlahové plochy rozdělené mezi přízemí a obytné podkroví. Hned po vstupu máš po pravé straně první ložnici s integrovanou šatnou. Pokračuješ do prostorné kuchyně, kde zatím chybí kuchyňská linka. A tentokrát to není proto, že bychom na ni zapomněli. Přípravy jsou udělané tak, aby sis mohl vybrat prakticky jakékoliv řešení a nebyl odkázaný na kuchyň, kterou si vybral někdo před tebou.

Za kuchyní už čeká opravdu velký obývací pokoj. Ve stejném patře najdeš ještě další ložnici a koupelnu se sprchovým koutem, toaletou a přípravou pro pračku i sušičku. Takže pokud přijede návštěva, nastěhují se na čas rodiče nebo se ti jednou jednoduše nebude chtít běhat po schodech, celé přízemí může fungovat úplně pohodlně samo o sobě.

Pokračujeme podkrovým. Dva menší pokoje, ze kterých může být dětský pokoj, pracovna, herna nebo třeba prostor, kam zavřeš všechno, co nechceš mít dole na očích. K tomu obrovská hlavní ložnice, druhá koupelna se sprchovým koutem a místem pro pračku se sušičkou, samostatná toaleta a technická místnost. V mezipatře je navíc další skladovací a technické zázemí, takže ani u domu se šesti pokoji nemusíš nacpat vysavač mezi bundy do šatní skříně.

No a teď rekonstrukce. Tady se opravdu nevzala bílá barva, nová podlaha a neřeklo se „hotovo“. Dům dostal kompletně nové krovy a střechu, nová střešní okna, izolaci ve střeše, zateplenou fasádu a plastová okna s izolačním trojsklem. Nová je i tepelná izolace spodních podlah. Uvnitř se udělaly kompletně rozvody elektřiny, vody i odpadů a celý interiér se potom dotáhl kvalitními vinylovými podlahami, kašmírovými obložkovými dveřmi a kompletním LED osvětlením. Část světel je integrovaná, část klasická závěsná.

Venku máš další věc, kterou u velký rodiny docela rychle oceníš. Přes 450 m^2 zahrady, dalších 29 m^2 venkovních skladů a celý pozemek o výměře 648 m^2. Zahradu ani nový plot jsme tentokrát nedělali. A vlastně schválně. Někdo chce bazén, někdo pergolu, někdo obrovský trávník a někdo zase nechce celý léto běhat za sekačkou. Tuhle část už si proto udělá nový majitel po svým. Na pozemku je navíc studna, která se bude hodit třeba právě při budoucím zalévání.

A na závěr Dobronín. Jestli pracuješ v Jihlavě a zároveň nepotřebuješ mít na občance napsáno Jihlava za každou cenu, tady už bych začal počítat. Jihlavu máš opravdu kousek a kromě auta můžeš využít i vlak – Dobronín má vlastní železniční stanici zařazenou do integrované dopravy Vysočiny. Zároveň tu funguje základní i mateřská škola, takže děti nemusíš každý den vozit několik kilometrů jen proto, že jste se odstěhovali z města. Pro velkou rodinu tak dostaneš prostor, kterej by tě v Jihlavě mohl stát úplně jiný peníze, ale do města se pořád dostaneš bez toho, aby se z každé cesty do práce stal menší výlet.









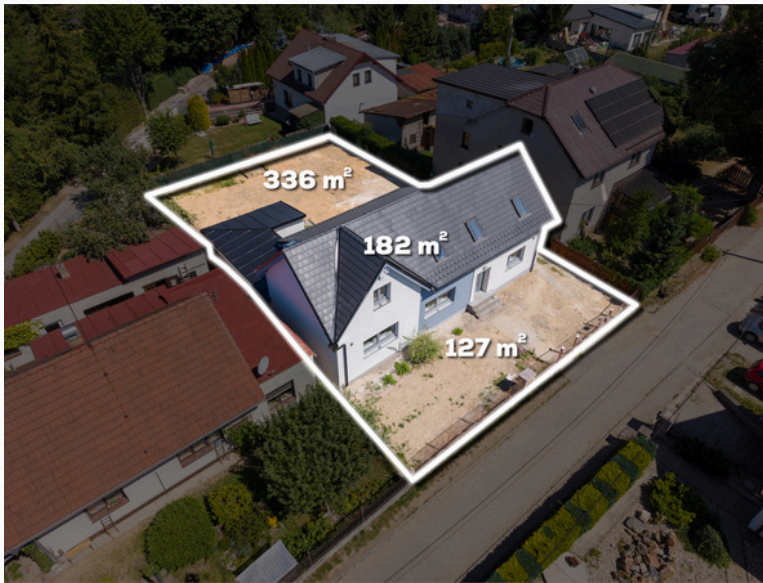









648 m²


336 m²
182 m²
127 m²

čísla a fakta

zastavěná plocha:	182 m2	Adresa:	Javorová 300/10, 588 12 Dobronín
užitná plocha bydlení:	173,5 m2		
užitná plocha skladů:	29 m2	Energetická třída:	C
dispozice:	6+1	Ostatní:	-
velikost pozemku:	648 m2		
velikost zahrady*	466 m2		
rok kolaudace:	1945		
ostatní příslušenství:	vlastní kopaná studna, sklep, skladovací prostory, prostorná zahrada		

**výměra vycházející z katastru nemovitostí s odečtem zapsané stavby*

náklady na provoz

5 250 Kč/měsíc

elektrická energie:	1 500 Kč
topení (plyn)	2 000 Kč
voda a teplá voda:	1 750 Kč
ostatní náklady:	0 Kč

elektrická energie:	dodavatelsky
vytápění:	plynový kotel
pitná voda:	řad
ohřev vody:	elektrický bojler
odpady:	kanalizace
ostatní technologie:	studna

z čeho to je

rok výstavby:	1945
obvodový plášť:	kámen, cihla, beton, pálená cihla
okna:	plastová s izolačním trojsklem
střecha:	půlvalbová , střešní krytina betonová taška
zateplení:	střecha minerální vatou, fasáda polystyrenem, tepelná izolace spodních podlah

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

18 000 Kč/měsíc

Doba návratnosti investice:

12 let

pronájem domu: 216 000 Kč

zhodnocení roční: 6 %

**při výpočtu je uvažováno s hrubým příjmem nájemného, bez daňových povinností, a povinných poplatků spojených s provozem nemovitosti (fond oprav, splátky úvěru, pojištění domu apod.)*





co může tato nemovitost nabídnout?

UŽ SE DOMA HÁDÁTE, KDO BUDE MÍT KTERÝ POKOJ?

Pak už vám možná klasický 4+kk jednoduše nestačí. Tady máš šest pokojů, dvě podlaží a dost prostoru pro děti, pracovnu, návštěvu nebo třeba rodiče, aniž by ses při každé změně života musel znovu stěhovat.

KDYŽ KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE OPRAVDU ZNAMENÁ KOMPLETNÍ?

Nová podlaha a čerstvě vymalovaný stěny umí na fotkách udělat parádu. Tady se ale začalo úplně jinde – u krovů, střechy, zateplení, oken a rozvodů. Teprve potom přišel na řadu interiér, vinyl, dveře, koupelny a osvětlení. Takže až budeš jednou večer sedět v obýváku, nebudeš přemýšlet, jestli tě příští rok čeká nová elektrika nebo rozebírání půlky střechy.

DOBRONÍN, KDYŽ CHCEŠ DŮM, ALE JIHLAVU POŘÁD ZA ROHEM?

Tady nemusíš volit mezi vesnicí, kde není vůbec nic a cenou velkého rodinného domu přímo v Jihlavě. Dobronín má vlastní vlakovou stanici a funguje tu základní i mateřská škola. Takže ráno děti do školy, ty za prací směrem na Jihlavu a odpoledne se vracíš domů, kde na tebe místo panelákového parkoviště čeká 174 m^2 bydlení a vlastní zahrada. A právě pro rodinu, která chce klidnější bydlení, ale nechce kvůli němu překopat celý svůj život, mi Dobronín dává velkej smysl.















technické informace o nemovitosti



Jedná se o přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a dispozicí 6+1, který teď prošel kompletní a opravdu rozsáhlou rekonstrukcí.

Z venku dostal novou betonovou tašku včetně kompletních krovů a nových střešních oken. Střešní konstrukce je zateplená 40 cm minerální vaty, fasáda polystyrenem 150 mm a při rekonstrukci se řešila také tepelná izolace spodních podlah. Původní okna nahradila nová plastová s izolačním trojsklem. Nedokončená zůstává venkovní část pozemku, především zahrada a oplocení.

Uvnitř jsou kompletně nové rozvody elektřiny, vody i odpadů. Dům vytápí plynový kotel a teplou vodu připravuje elektrický bojler. Nové jsou také finální povrchy, vinylové podlahy, kašmírové obložkové dveře a celé osvětlení domu. Kuchyňská linka osazená není, připravené rozvody ale dovolují novému majiteli zvolit vlastní řešení kuchyně.

Z venkovních sítí je dům napojený na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Na pozemku je zároveň studna, kterou můžeš využít například pro závlahu budoucí zahrady.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

řad
vlastní studna
vše v plastu

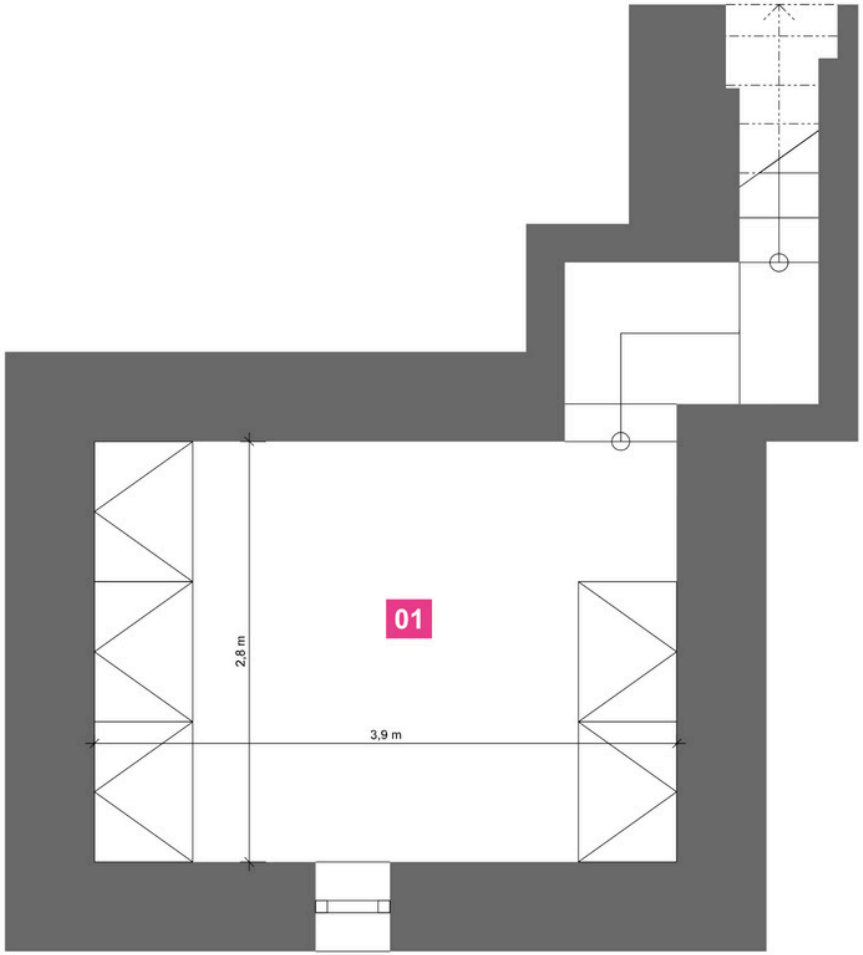
energie

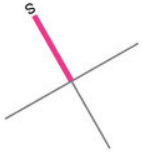
plastová s izolačním trojsklem
zateplená střecha
zateplená fasáda
tepelná izolace spodních podlah

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ
1PP - SUTERÉN

01 - SKLEP 12,8 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 12,8 m²

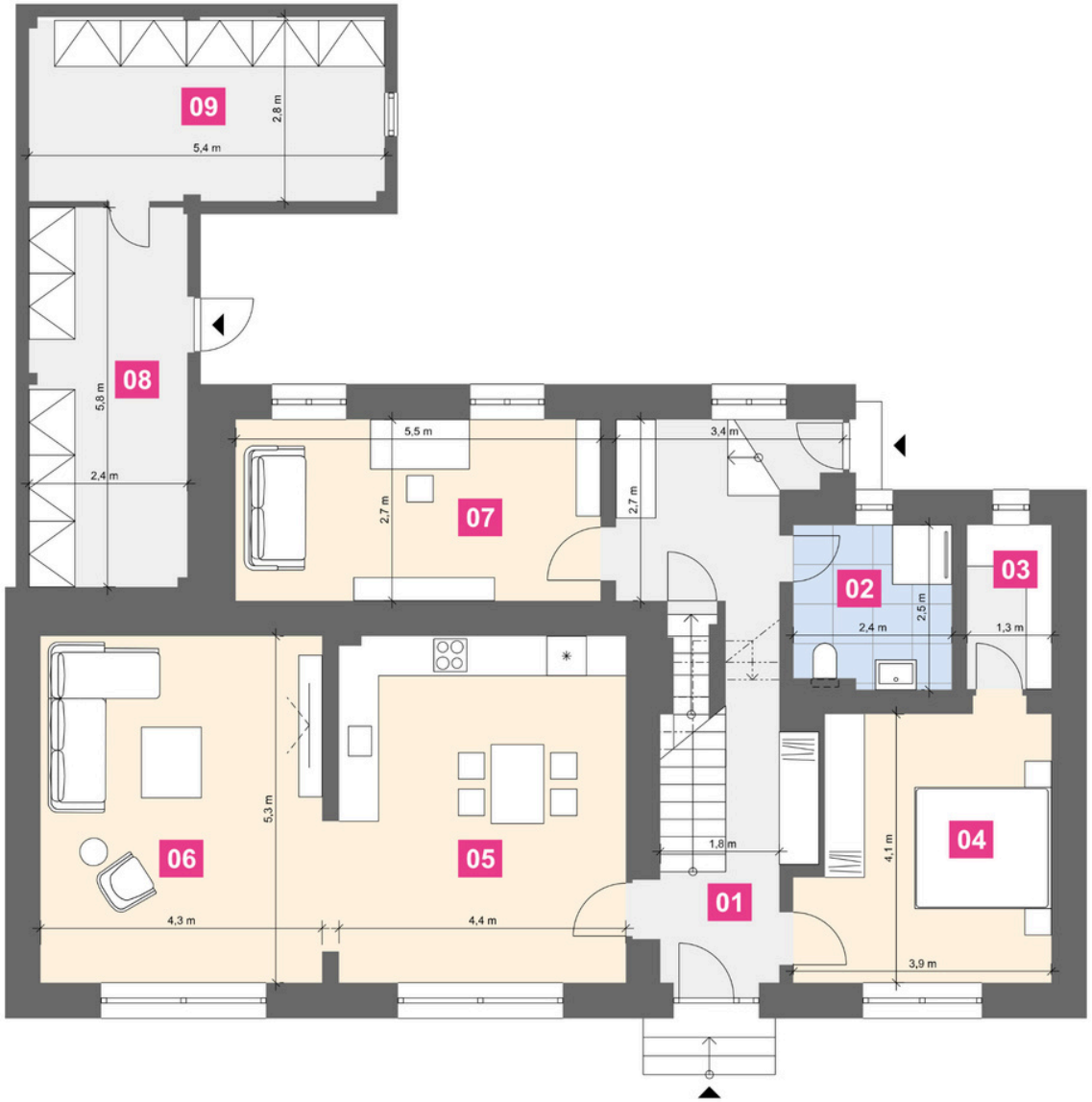
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ
1NP - PŘÍZEMÍ

01 - CHODBA 14,1 m²
02 - KOUPELNA 6 m²
03 - ŠATNA 3,2 m²
04 - LOŽNICE 14,7 m²
05 - KUCHYŇ A JÍDELNA 22,9 m²
06 - OBÝVACÍ POKOJ 22,5 m²
07 - PRACOVNA 15,2 m²
08 - SKLAD 13,8 m²
09 - DÍLNA 15,1 m²



demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

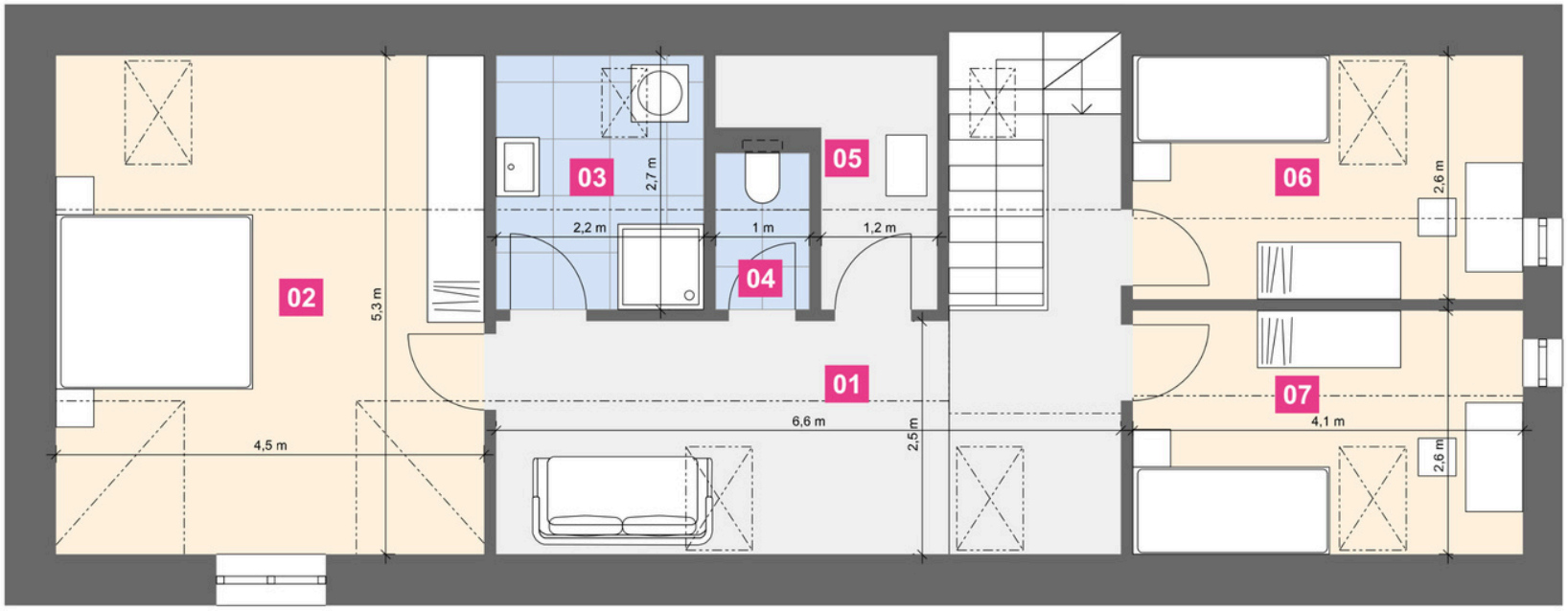
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 127,5 m²

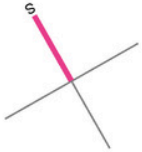
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ
2NP - PODKROVÍ

01 - CHODBA 18,2 m²
02 - LOŽNICE 23,8 m²
03 - KOUPELNA 5,9 m²
04 - WC 1,6 m²
05 - TECHNICKÁ MÍSTNOST 4,1 m²
06 - POKOJ 10,5 m²
07 - POKOJ 10,5 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 74,6 m²

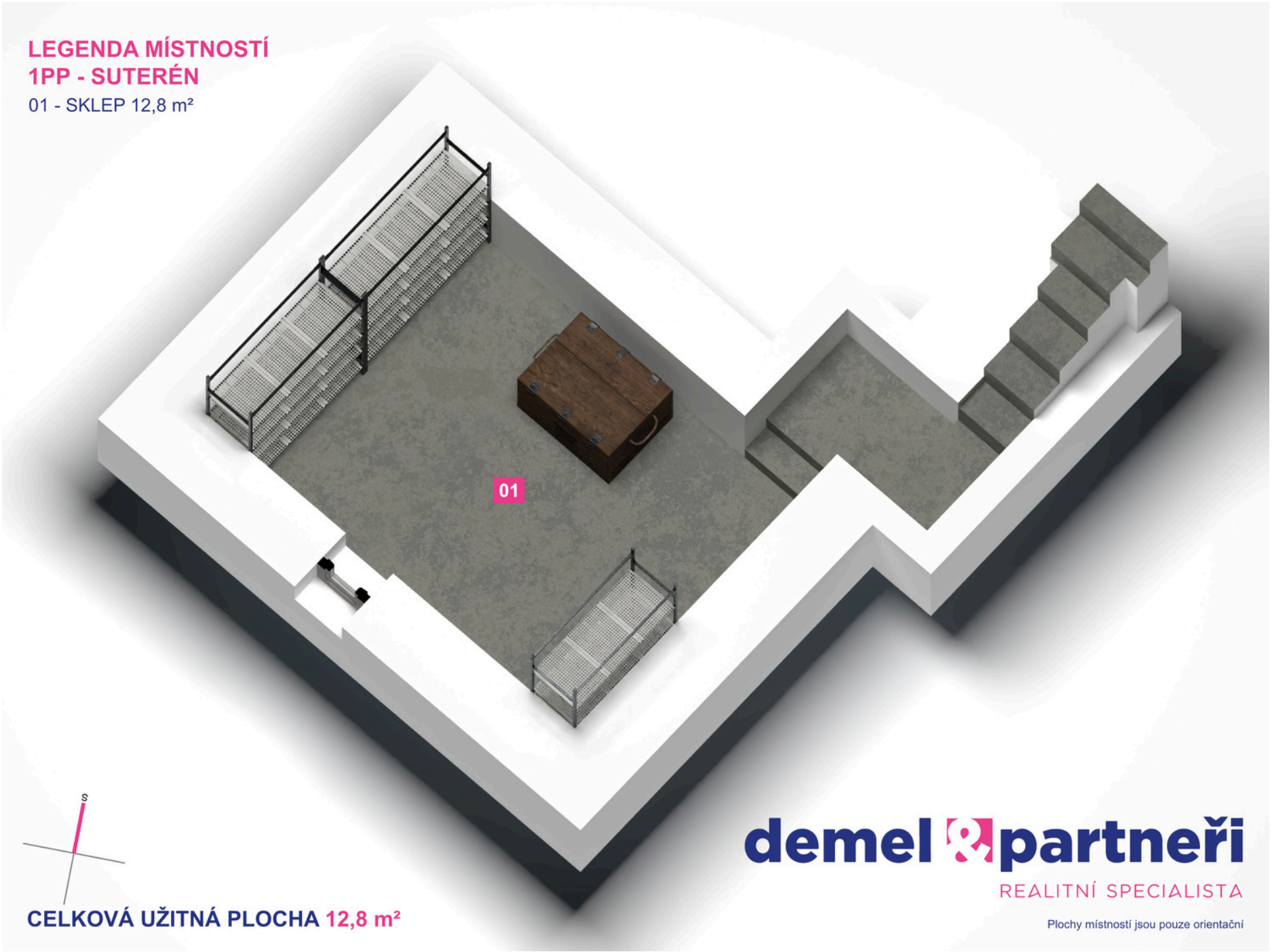
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ
1PP - SUTERÉN

01 - SKLEP 12,8 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 12,8 m²

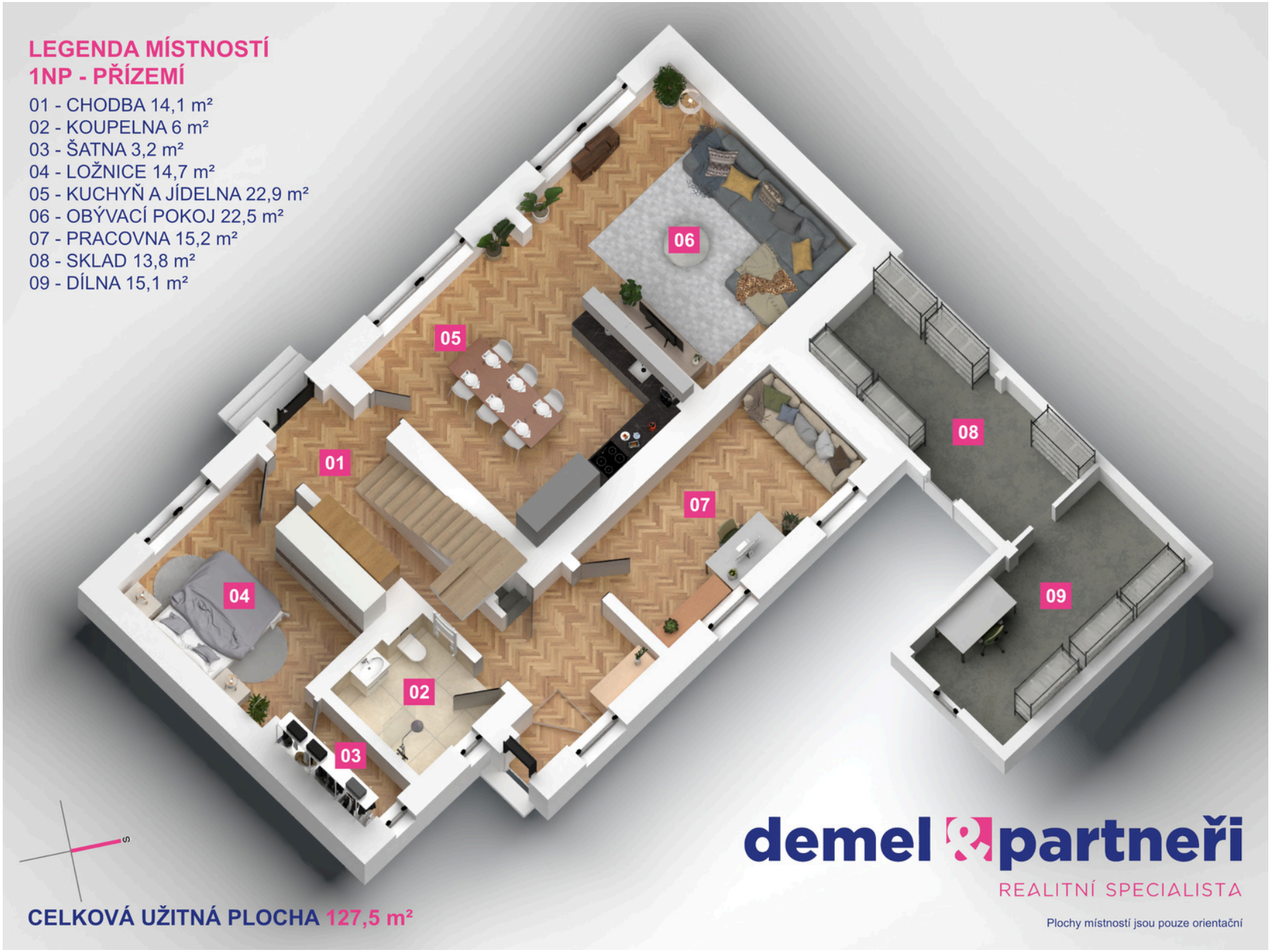
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ
1NP - PŘÍZEMÍ

01 - CHODBA 14,1 m²
02 - KOUPELNA 6 m²
03 - ŠATNA 3,2 m²
04 - LOŽNICE 14,7 m²
05 - KUCHYŇ A JÍDELNA 22,9 m²
06 - OBÝVACÍ POKOJ 22,5 m²
07 - PRACOVNA 15,2 m²
08 - SKLAD 13,8 m²
09 - DÍLNA 15,1 m²



CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 127,5 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ
2NP - PODKROVÍ

01 - CHODBA 18,2 m²
02 - LOŽNICE 23,8 m²
03 - KOUPELNA 5,9 m²
04 - WC 1,6 m²
05 - TECHNICKÁ MÍSTNOST 4,1 m²
06 - POKOJ 10,5 m²
07 - POKOJ 10,5 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 74,6 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.02.2026 13:15:02*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **587028 Dobronín**

Kat.území: **627429 Střelecká** List vlastnictví: **187**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Colmar s.r.o., č.p. 87, 67552 Lipník **08441324**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 111	**103**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Dobronín, č.p. 300, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 111**				
79/4	**60**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
80/8	**485**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 05.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 12:05:02. Zápis proveden dne 27.01.2026.**

V-26/2026-707

Pro: **Colmar s.r.o., č.p. 87, 67552 Lipník** *RČ/IČO:* **08441324**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
79/4	**74700**	**60**
80/8	**74700**	**485**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.02.2026 13:15:02*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **587028 Dobronín**

Kat.území: **627429 Střelecká** List vlastnictví: **187**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.02.2026 13:31:08

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

BENB

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, č.p./č.o.: Javorová 300/10

PSČ, obec: 588 12 Dobronín

K.ú., parcelní č.: Střelecká [627429], st. 111

Typ budovy: Rodinný dům

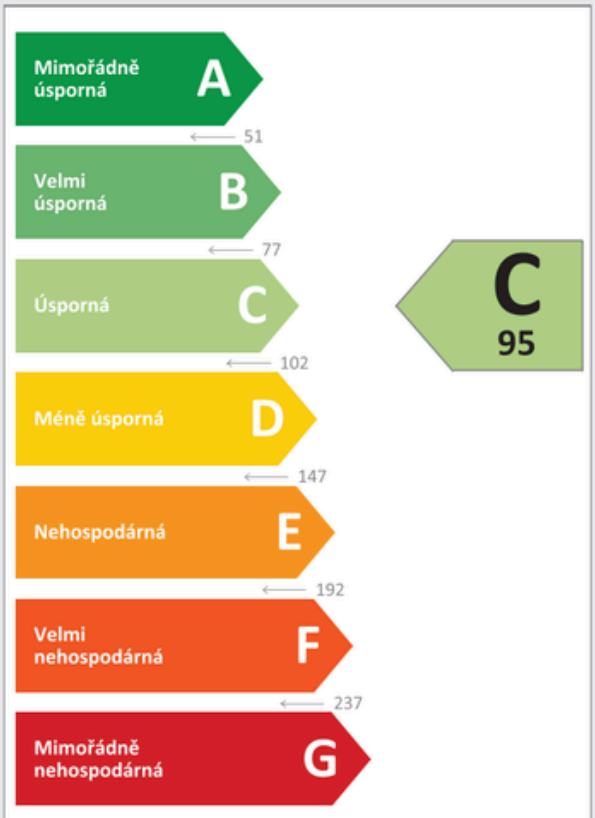
Celková energeticky vztažná plocha: 251,3 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů

kWh/(m².rok)

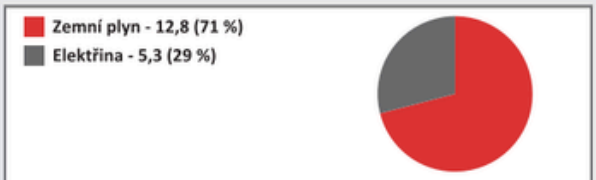


Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,23 W/(m².K)	C
Měrná potřeba tepla na vytápění	42 kWh/(m².rok)	
Celková dodaná energie	72 kWh/(m².rok)	B
Vytápění	51 kWh/(m².rok)	B
Chlazení	-	
Nucené větrání	-	
Úprava vlhkosti	-	
Příprava teplé vody	18 kWh/(m².rok)	B
Osvětlení	3 kWh/(m².rok)	A

Energetický specialista: Ing. Soňa Schusterová

Osvědčení č.: 2023

Kontakt: webio@email.cz

Ing. Soňa Schusterová

Digitálně podepsal Ing. Soňa Schusterová
Datum: 2026.08.17 15:23:11 +02'00'

Ev. č. průkazu: 8254[illegible]6.0

Vyh[illegible]ové dne: [illegible].08.2026

Pod[illegible]

ING. SOŇA SCHUSTEROVÁ
energetických specialistů
2023
energetický specialista

demel & partneři

REALITNÍ SPECIALISTA

LÍBÍ SE VÁM TATO NABÍDKA?



STAČÍ SE MI OZVAT

a můžeme vše probrat

601 520 220

Bc. Filip Demel

DEMEL_PARTNERI

najdete mě: