demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

PRODEJ BYTU 2+1 V ŽIMUTICÍCH



2 990 000 Kč

katalog

užitná plocha: 57,7 m2
adresa: Žimutice 42,373 66 Žimutice

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



byt v klidné lokalitě, který si můžeš předělat podle sebe?

Nechceš rodinnej dům, protože představa, že každej víkend něco sekáš, natíráš nebo opravuješ, tě úplně neláká? Zároveň ale hledáš vlastní bydlení někde mezi Týnem nad Vltavou a Veselím nad Lužnicí a nevadí ti vzít byt, kterej si uděláš od začátku podle sebe? Pak bych ti ukázal jednu 2+1 v Žimuticích.

Čeká na tebe necelých 58 m^2 ve druhým nadzemním podlaží menšího cihlovýho domu. Výtah tady není, ale vzhledem k tomu, že jdeš jen dvě patra nahoru, asi to přežiješ i bez něj.

Jakmile otevřeš dveře, dostaneš se do klasický chodbičky. Z ní jdeš do ložnice, obýváku a dál do kuchyně, která je spíš menší. Do kuchyně se navíc dostaneš jak z obýváku, tak z druhýho pokoje. Koupelna s vanou a samostatnej záchod jsou odděleně, takže žádný překvapení a dispozičně prostě klasická 2+1.

Teď ale férově. Byt je na kompletní rekonstrukci. Není to tak, že vyměníš dvě lišty, pověsíš nový světlo a bude hotovo. Pokud ho chceš dostat do dnešního standardu, budeš muset vzít interiér pořádně. Dobrá zpráva je, že elektroinstalace už je v mědi a celý byt je zděný, takže aspoň nezačínáš úplně od nuly.

Aktuálně jsou uvnitř plovoucí podlahy v kombinaci s dlažbou, topí se dvouma kamnama na tuhá paliva a teplou vodu řeší elektrickej bojler. Osobně bych při rekonstrukci vytápění určitě předělal a dovedu si tady představit třeba elektrokotel s radiátory. Ale to už si samozřejmě nastaví každej podle svýho rozpočtu a toho, jak pohodlně chce bydlet.

Balkon ti bohužel nenabídnu. Abych to ale trochu napravil, k bytu patří rovnou dva sklepy a od obce se k němu pronajímá poměrně prostorná zahrádka. Takže když tě přestane bavit sedět doma, můžeš jít ven, dát si tam posezení, něco vypěstovat nebo prostě jen zmizet na chvíli z bytu.

Samotnej dům už přitom z venku vypadá úplně jinak než byt uvnitř. Je po revitalizaci, má zateplenou fasádu, plastový okna a hotovou střechu. Takže zatímco byt si předěláš podle sebe, kolem domu se nemusíš hned bát nějakýho obřího stavebního kolečka. Společný prostory už takovou parádu nedělají. Jsou udržovaný, ale jestli čekáš vstupní halu jak v hotelu, tak tady tě zklamu.

A ještě jedna věc, kterou nebudu schovávat někam na konec inzerátu. Na bytě je aktuálně exekuce. Samotnej prodej ale řešíme přímo s exekutorem tak, aby se všechno správně vypořádalo a převod proběhl tak, jak má. Takže ano, postup je trochu jiný než u úplně čistý nemovitosti, ale přesně od toho tam jsme my.

No a Žimutice. Jestli potřebuješ mít před barákem nákupák, několik kaváren a noční život, tady úplně správně nejsi. Pokud ale hledáš klidnější místo a zároveň se pohybuješ mezi Týnem nad Vltavou a Veselím nad Lužnicí, pak už to dává mnohem větší smysl. Autobusová zastávka je kousek a do obou směrů se dostaneš bez složitýho vymýšlení.

V samotný obci najdeš základní věci pro běžnej život a všechno větší už řešíš v okolních městech. Takže přesně bydlení pro někoho, kdo nepotřebuje ruch pod oknama, ale zároveň nechce být úplně odříznutej.


















TECHNO



čísla a fakta

podlaží:	2 NP
užitná podlahová plocha:	57,7 m2
dispozice:	2+1
velikost lodžie:	-
velikost sklepa 1:	7 m2
velikost sklepa 2:	7 m2
konstrukce domu:	zděná
ostatní příslušenství:	možnost pronájmu zahrádky

Adresa:	Žimutice 42,373 66 Žimutice
Energetická třída:	G
Ostatní:	-

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

náklady na provoz

4 420 Kč/měsíc

elektrická energie:	1 500 Kč
topení	1 000 Kč
voda a teplá voda:	1 350 Kč
ostatní náklady:	150 Kč
fond oprav:	420 Kč

elektrická energie:	dodavatelsky
vytápění:	2x kamna na tuhá paliva
pitná voda:	řad
ohřev vody:	elektrický bojler
odpady:	společná jímka s přepadem
ostatní technologie:	-

z čeho to je

rok výstavby:	1970
obvodový plášť:	zděný
okna:	plastová
střecha:	sedlová s pálenou střešní krytinou
zateplení:	ano

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

9 000Kč/měsíc

Doba návratnosti investice:

13 let

pronájem domu: 108 000 Kč

zhodnocení roční: 4%

**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?

BYT, ALE TROCHU JAKO DOMEČEK?

Možná nechceš řešit celej rodinnej dům, ale zároveň tě úplně neláká představa, že jediný místo venku bude lavička před panelákem. Tady máš klasický 2+1, ale k tomu zahrádku, kterou si pronajímáš od obce. Takže můžeš bydlet v bytě, ale pořád máš kam dát posezení, gril, pár záhonů nebo vypustit prcka ven. A pokud přemýšlíš investičně, právě tahle velikost a dispozice je zajímavá i pro dlouhodobý pronájem. Samostatná kuchyně a sklepní kóje jsou pořád dost na pohodlný fungování, aniž bys platil za zbytečně velkej byt.

DVA SKLEPY A ZAHRÁDKA? TO U BYTU NENÍ ÚPLNĚ KLASIKA?

Balkon tady sice není, ten ti slibovat nebudu... na druhou stranu dostaneš rovnou dva sklepy a poměrně prostornou zahrádku.

Kola, nářadí, sezónní věci nebo všechno, co se doma válí a překáží, tak nemusíš nacpat do těch necelých 58 metrů. A právě tohle z obyčejnýho 2+1 dělá podle mě o něco zajímavější bydlení.

TÝN, NEBO VESELÍ? TADY MÁŠ OBOJE V ROZUMNÝM DOSAHU?

Žimutice dávají největší smysl někomu, kdo se běžně pohybuje mezi Týnem nad Vltavou a Veselím nad Lužnicí a nepotřebuje nutně bydlet přímo v jednom z nich. V obci vyřešíš základní věci a kousek máš autobusovou zastávku. Za větším nákupem, prací nebo dalšími službami si popojedeš, ale domů se vracíš do malý obce, kde už večer nebudeš poslouchat provoz pod oknem. Prostě něco pro člověka, kterému pár minut dojezdu nevadí a radši má doma trochu větší klid.















technické informace o nemovitosti



Píše se o bytě 2+1 v osobním vlastnictví s užitnou podlahovou plochou necelých 58 m^2. Najdeš ho ve druhým nadzemním podlaží menšího cihlového bytového domu bez výtahu. Byt je aktuálně určený ke kompletní rekonstrukci.
Z venku už má dům vše hotový. Je zateplený, má plastový okna a udělanou střechu. Společný prostory uvnitř jsou starší a spíš jednoduše udržovaný, takže tam už by nějaká modernizace časem určitě neuškodila.
Uvnitř bytu je elektroinstalace v mědi. Na podlahách jsou plovoucí krytiny a dlažba. Vytápění je aktuálně řešený dvěma kamnama na tuhá paliva a ohřev vody elektrickým bojlerem. Pokud bych byt rekonstruoval já, počítal bych rovnou i s novým systémem vytápění.
Dům je napojený na veřejný vodovod a odpad je řešený společnou jímkou s přepadem. O její provoz se samozřejmě nestaráš sám jako u rodinnýho domu.
K bytu patří dva sklepy. Balkón ani lodžii tady nenajdeš, ale k bytu se pronajímá od obce prostorná zahrádka, takže o venkovní prostor úplně nepřijdeš.
Celkově je potřeba byt brát jako něco, co si koupíš a předěláš po svým. Dům už má z venku revitalizaci za sebou, ale samotnej byt čeká na někoho, kdo mu dá úplně novou podobu.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

komplet v plastu
jímka s přepadem

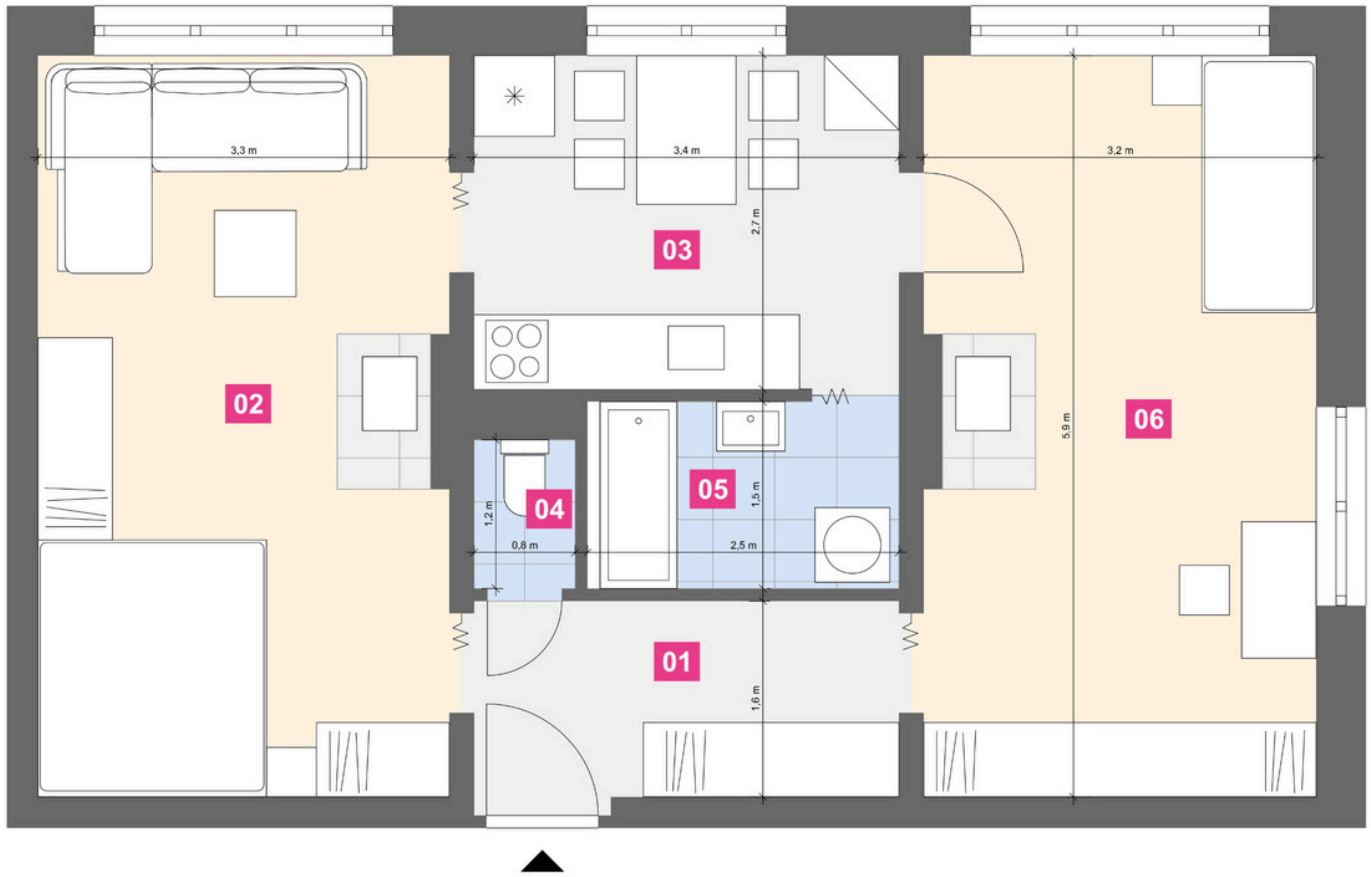
energie

plastová okna
zatepleno

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 5,4 m²
02 - OBÝVACÍ POKOJ 19,8 m²
03 - KUCHYŇ 9,2 m²
04 - WC 1 m²
05 - KOUPELNA 3,8 m²
06 - POKOJ 18,5 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 57,7 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 5,4 m²
02 - OBÝVACÍ POKOJ 19,8 m²
03 - KUCHYŇ 9,2 m²
04 - WC 1 m²
05 - KOUPELNA 3,8 m²
06 - POKOJ 18,5 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 57,7 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

PENB

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 13:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **545384 Žimutice**

Kat.území: **797073 Žimutice** List vlastnictví: **672**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Petříková Karolína, č.p. 42, 37366 Žimutice	**806213/1253**	**1/2**
Půlpán Petr, č.p. 42, 37366 Žimutice	**871004/4816**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
42/5	**byt**		**byt.z.**	**7288/47134**
Vymezeno v:				
Budova	**Žimutice, č.p. 42, byt.dům, LV 671**			
na parcele	**St. 125, LV 671**			
Parcela	**St. 125**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**281m2**
	2257/10	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**1500m2**

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Půlpán Petr, č.p. 42, 37366 Žimutice, RČ/IČO: 871004/4816

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice č.j.124 EX-1051/2026 -17 (k č.j. 34 EXE 1798/2026-12) ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2026 15:10:11. Zápis proveden dne 02.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-1616/2026-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu 1/2 nem.

Povinnost k

Půlpán Petr, č.p. 42, 37366 Žimutice, RČ/IČO: 871004/4816
Jednotka: 42/5

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice č.j.124 EX-1051/2026 -23 ze dne 19.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2026 15:10:10. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-1614/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice č.j.124 EX-1051/2026 -46 ze dne 19.5.2026 - exekuční příkaz nabyl**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 13:35:02*

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **545384 Žimutice**

Kat.území: **797073 Žimutice** List vlastnictví: **672**

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

Typ vztahu

právní moci dne 7.4.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2026 09:34:00. Zápis proveden dne 01.06.2026; uloženo na prac. České Budějovice Z-2695/2026-301

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 02.11.2021.**

V-16410/2021-301

Pro: **Půlpán Petr, č.p. 42, 37366 Žimutice** *RČ/IČO:* **871004/4816**

Petříková Karolína, č.p. 42, 37366 Žimutice **806213/1253**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

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

Vyhotoveno: 04.08.2026 13:43:46

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/.

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: