demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

PRODEJ BYTU 2+KK LAVIČKY



4 100 000 Kč

katalog

užitná plocha: 43,1 m2
adresa: Lavičky 164, 594 01 Lavičky

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



byt v klidné lokalitě s pakovacím stáním a terasou?

Chceš bydlet ve Velkým Meziříčí, ale pokaždý, když otevřeš nabídku bytů, tak buď není co koupit, nebo si říkáš, jestli je ta cena myšlená vážně? Tak zkus popojet pár minut vedle. V Lavičkách totiž najdeš rezidenční projekt Bella Vita a v něm jedno moc pěkný 2+kk, který může být ideální pro vlka samotáře, pár, ale klidně i jako byt na pronájem.

A Bella Vita rozhodně nevypadá jako klasickej sídlištní panelák. Celý projekt je řešený jako menší rezidenční areál a na první pohled ti spíš připomene nějaký apartmánový bydlení. Výstavba v lokalitě ještě pokračuje, takže kolem postupně vzniká úplně nová obytná část. Pokud tedy hledáš něco novějšího a nechceš se koukat z okna na panelák z osmdesátek, tady už to začíná být zajímavější.

Samotný byt má čistou užitnou plochu 43,1 m^2 a dispozici 2+kk. Najdeš ho v prvním nadzemním podlaží zděného domu z roku 2019. Výtah tu není, ale vzhledem k tomu, že tě čeká první patro, asi kvůli tomu permanentku do fitka kupovat nemusíš.

Po vstupu projdeš menším zádveřím, ze kterého se dostaneš do koupelny. Tam najdeš vanu, prostor pro pračku i sušičku a vlastní bojler. Dál už pokračuješ do hlavní obytné části s kuchyňským koutem. Díky většímu množství oken je tu dostatek denního světla a rozhodně to nepůsobí jako tmavá krabička o čtyřiceti metrech.

Z obýváku projdeš do samostatné ložnice... a teď přichází jedna z věcí, která mě na tomhle bytě baví. Jak z obýváku, tak přímo z ložnice můžeš vyjít na vlastní terásku o velikosti 6,4 m^2. Takže ráno otevřeš dveře z ložnice, večer z obýváku a pořád skončíš na stejným místě s kafem nebo skleničkou v ruce.

No a auto? To taky má svoje místečko. K bytu totiž patří vlastní venkovní parkovací stání. Sklepní kóje je samozřejmost. Na běžný 2+kk tak dostáváš všechno, co bych dneska chtěl – terasu, svoje parkování a ještě místo, kam zmizí kola, lyže nebo věci, který doma opravdu vystavovat nepotřebuješ.

A Lavičky.... Pokud trváš na tom, že musíš bydlet přímo ve Velmezu, tak tě asi nepřesvědčím. Jestli ti ale nevadí pár minut autem a radši za to dostaneš klidnější prostředí, zánovní byt, terasu a vlastní parkování, pak bych tuhle variantu rozhodně nezahazoval. Hladem nepojdeš, protože v místních potravinách si jídlo koupíš a děcka můžeš vodit do místní školky. Pro většinu věcí budeš asi stejně využívat Velké Meziříčí, ale nejsi odkázaný jenom na auto – přes Lavičky jezdí autobusové spoje přímo směrem na Velké Meziříčí. Takže do práce, na nákup nebo za službama popojedeš pár minut a potom se zase vrátíš do prostředí, kde máš od městskýho ruchu trochu větší klid.





















čísla a fakta

podlaží:	1 NP
užitná podlahová plocha:	43,1 m2
dispozice:	2+kk
velikost terasy:	6,4 m2
velikost sklepní kóje:	2 m2
konstrukce domu:	zděná
ostatní příslušenství:	sklepní kóje terasa

Adresa:	Lavičky 164, 594 01 Lavičky
Energetická třída:	G
Ostatní:	-

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

náklady na provoz

5 050 Kč/měsíc?

elektrická energie:	1 200 Kč
topení	1 500 Kč
voda a teplá voda:	1 500 Kč
ostatní náklady:	400 Kč
fond oprav:	450 Kč

elektrická energie:	dodavatelsky
vytápění:	el. přímotopy
pitná voda:	řad
ohřev vody:	el. bojler
odpady:	kanalizace
ostatní technologie:	el. podlahové vytápění (chodba a koupelna)

z čeho to je

rok výstavby:	2019
obvodový plášť:	pálená cihla
okna:	plastová
střecha:	plochá
zateplení:	ano

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

11 000 Kč/měsíc

Doba návratnosti investice:

11 let

pronájem bytu: 132 000 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?

NEPOTŘEBUJEŠ PALÁC, ALE GARSONKA UŽ JE ZASE MÁLO?

Pak je 2+kk přesně ten příjemnej prostředek. Pokud bydlíš sám, budeš mít dost prostoru a samostatnou ložnici. Ve dvou se taky nebudete mačkat 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.

TERASA, PARKOVÁNÍ A DŮM, KTEREJ JEŠTĚ NESTIHL ZESTÁRNOUT?

Na 43,1 m² nekončí celá nabídka. Přihodíme terasu o dalších 6,4 m², vlastní místo pro auto a sklepní kóji. A hlavně dům z roku 2019, kde zatím nemusíš přemýšlet, co všechno se bude během dalších let postupně rekonstruovat. Pro někoho detail, pro mě jedna z hlavních výhod celýho bytu.

VELMEZ ZA ROHEM A DOMA TROCHU VÍC POHODY?

Lavičky nebudou pro člověka, kterej potřebuje sejít před dům a mít kolem sebe obchodní centrum, deset restaurací a náměstí. Ale pokud ti nevadí pár minut dojezdu, právě tady může být výhoda. Bydlíš v nové rezidenční lokalitě, auto necháš na vlastním stání a když potřebuješ do Velkého Meziříčí, máš ho opravdu kousek. Navíc funguje i autobusové spojení směrem na město. Za mě tedy hodně zajímavá alternativa pro někoho, kdo chce Velmez pořád po ruce, ale nepotřebuje za každou cenu bydlet přímo v něm.




21











technické informace o nemovitosti



Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu z roku 2019. Nabídne dispozici 2+kk a přesně 43,1 m^2 užitné podlahové plochy. K tomu máš terasu o výměře 6,4 m^2, vlastní venkovní parkovací stání a sklepní kóji.

Z venku odpovídá dům svému mládí. Je zateplený, má plastová okna a střechu, u které samozřejmě neřešíš stáří několika desítek let. Výtah v domě není, ale byt je hned v prvním nadzemním podlaží.

Uvnitř jsou rozvody elektřiny kompletně v mědi, voda a odpady v plastu. Na podlahách najdeš plovoučku i dlažbu a byt je už osazený kompletním interiérovým osvětlením. Každá místnost má vlastní elektrický přímotop, v chodbě a koupelně je navíc elektrické podlahové vytápění. O teplou vodu se stará vlastní elektrický bojler umístěný v koupelně.

Dům je samozřejmě napojený na veřejný vodovod a kanalizaci a veškeré rozvody odpovídají modernímu bytovému domu.

Celkově jde o byt ve velmi mladém domě, takže tady není moc co vymýšlet. Žádná kompletní rekonstrukce, žádný starý rozvody a žádný umakart čekající na sbíječku. Zabydlíš se, případně doladíš interiér podle sebe a můžeš normálně fungovat.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

komplet v plastu
napojeno na kanalizaci

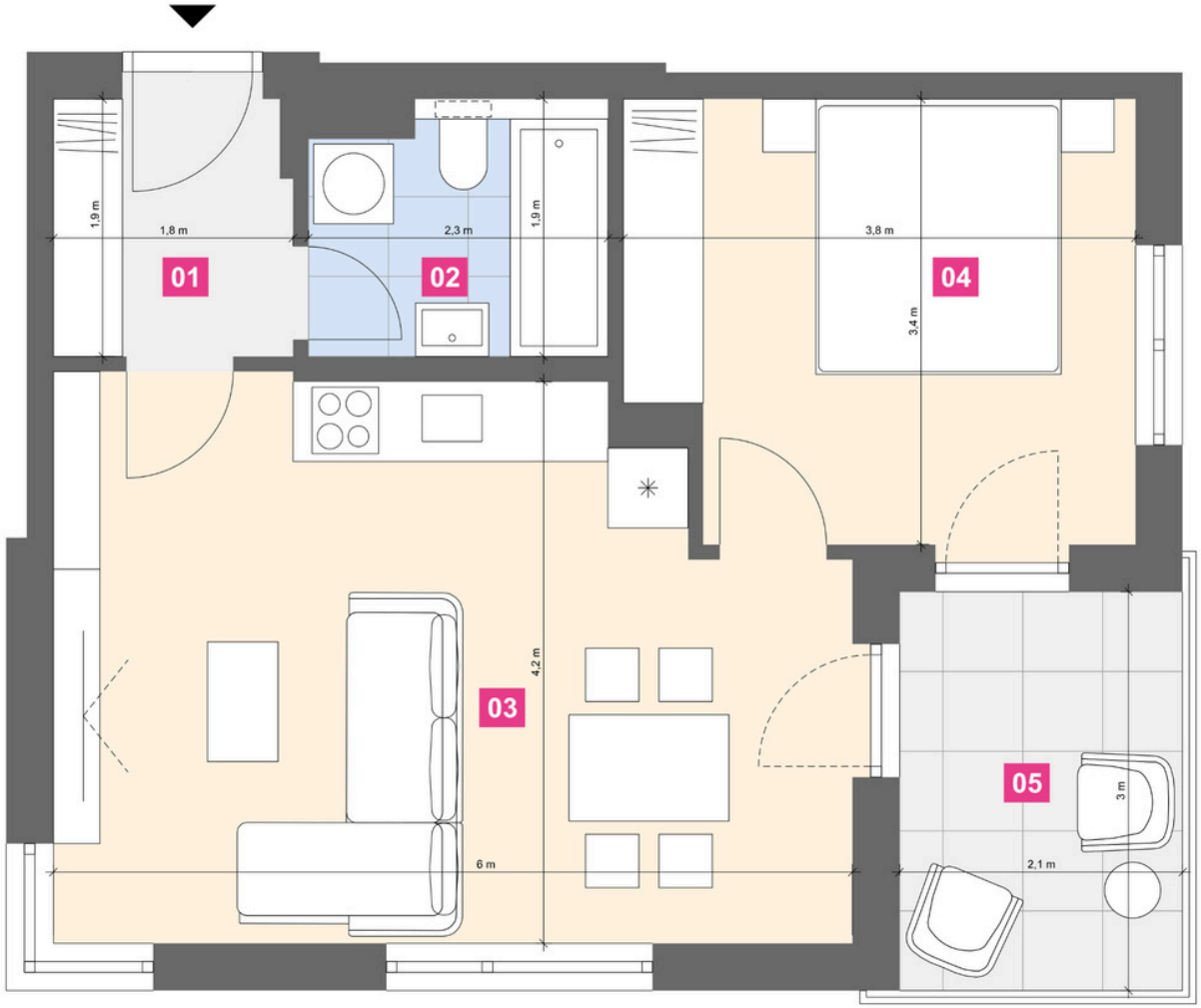
energie

plastová okna
zatepleno

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 3,8 m²
02 - KOUPELNA 3,9 m²
03 - OBÝVACÍ POKOJ + KK 23,8 m²
04 - LOŽNICE 12,4 m²
05 - BALKON 6,4 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 50,3 m²

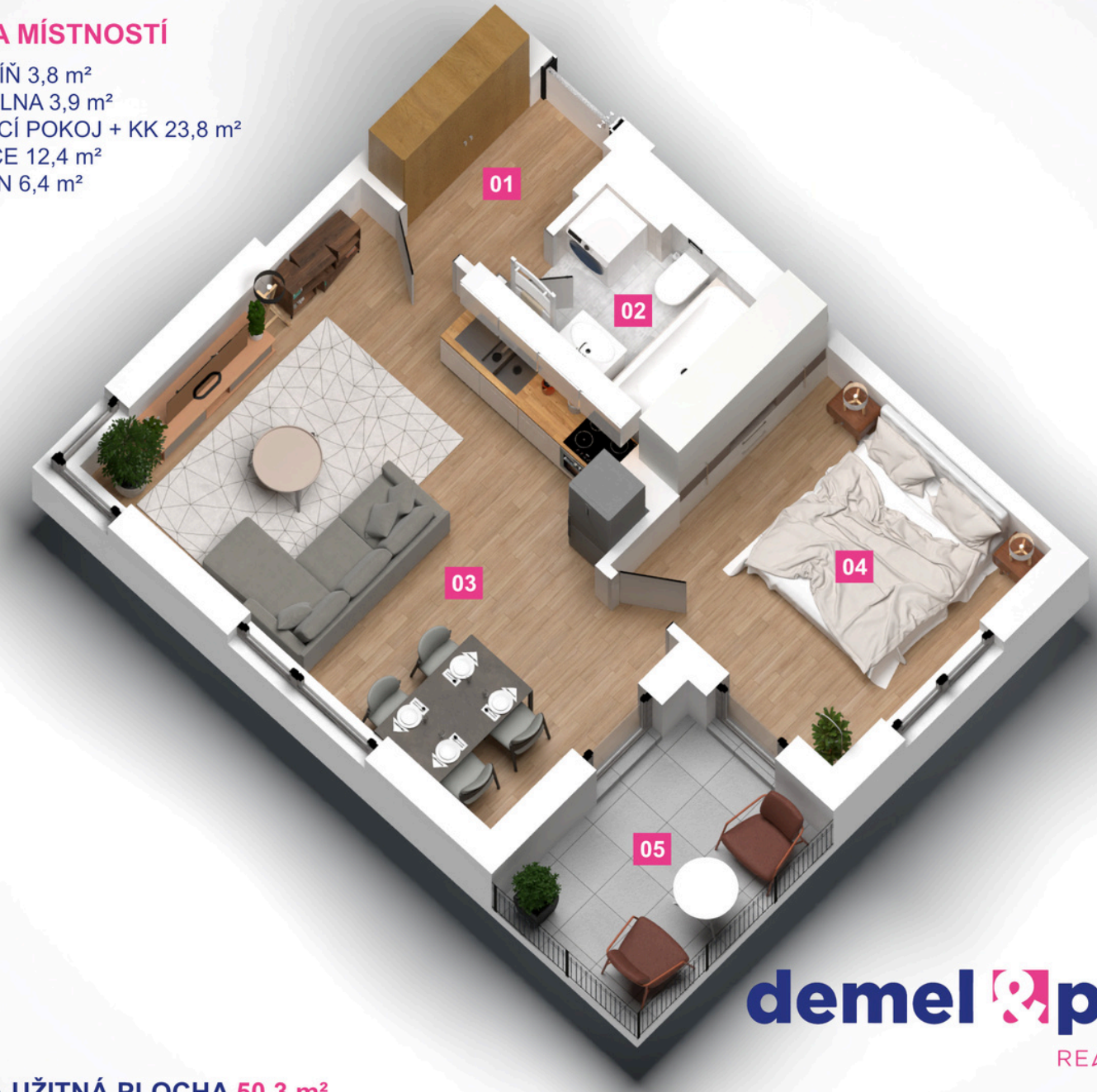
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 3,8 m²
02 - KOUPELNA 3,9 m²
03 - OBÝVACÍ POKOJ + KK 23,8 m²
04 - LOŽNICE 12,4 m²
05 - BALKON 6,4 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 50,3 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

PENB

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2026 07:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **596019 Lavičky**

Kat.území: **679232 Lavičky** List vlastnictví: **406**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Sedlářová Smrčková Pavlína Mgr., Čeloudova 1118/58, Horka-Domky, 67401 Třebíč	**726012/1902**	

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
164/21	**byt**		**obč.z.**	**431/19345**
Vymezeno v:				
Parcela **2656**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**1839m2**
Součástí je stavba: ***Lavičky, č.p. 164, byt.dům, LV 351***				
2661		**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**64m2**
2678		**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**19m2**

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 31.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2020 10:12:40. Zápis proveden dne 30.09.2020.**

V-1969/2020-746

Pro: **Sedlářová Smrčková Pavlína Mgr., Čeloudova 1118/58, Horka-Domky, 67401 Třebíč** *RČ/IČO:* **726012/1902**

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.

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2026 07:55:02*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **596019 Lavičky**

Kat.území: **679232 Lavičky** List vlastnictví: **406**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

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

Vyhotoveno: 17.08.2026 08:12:44

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: