demel partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

DŮM NA REKO 4+1 V LÁZNÍCH BOHDANEČ



5 990 000 Kč

katalog

užitná plocha: 169 m2
velikost pozemku: 690 m2
adresa: Šípkova 330, 533 41 Lázně Bohdaneč

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



místo pro realizaci vašich snů

Hledáš se svou rodinou dům, kde uplatníš svou manuální zručnost, nebo proměníte své představy o vysněném bydlení? Zaujal by tě dům určený k rekonstrukci, kde ti stát přidá až mega a půl na jeho opravu? Tak pak čti dál, protože přesně o tomto budu psát.

Do nabídky posílám tento zděný, dvoupodlažní rodinný dům s dispozicí 4+1, který je podsklepený a určený ke kompletní rekonstrukci. V přízemí na vás čeká obývací pokoj, ložnice, kuchyně a oddělená toaleta s koupelnou. Po vyběhnutí schodů objevíš další dvě ložnice, koupelnu, technickou místnost a prostornou terasu. Jasně, že tohle je stávající dispozice, takže po reku to může vypadat úplně jinak. Ale to už bude to, čím z tohoto domu uděláte domov. Dům je z části podsklepený, takže na nepotřebné věci budete mít k dispozici téměř 30 čtverečních metrů.

A když už je řeč o číslech. Uvnitř máte k dispozici téměř 170 m^2 užitné plochy. Venku 577 metrů země, kde můžete realizovat bazén, pergolu, nebo rekonstrukci stávající garáže. A o tom, že je zde prostor pro okrasnou zahradu, nebo vlastní ovoce a zeleninu, nemá smysl ani psát.

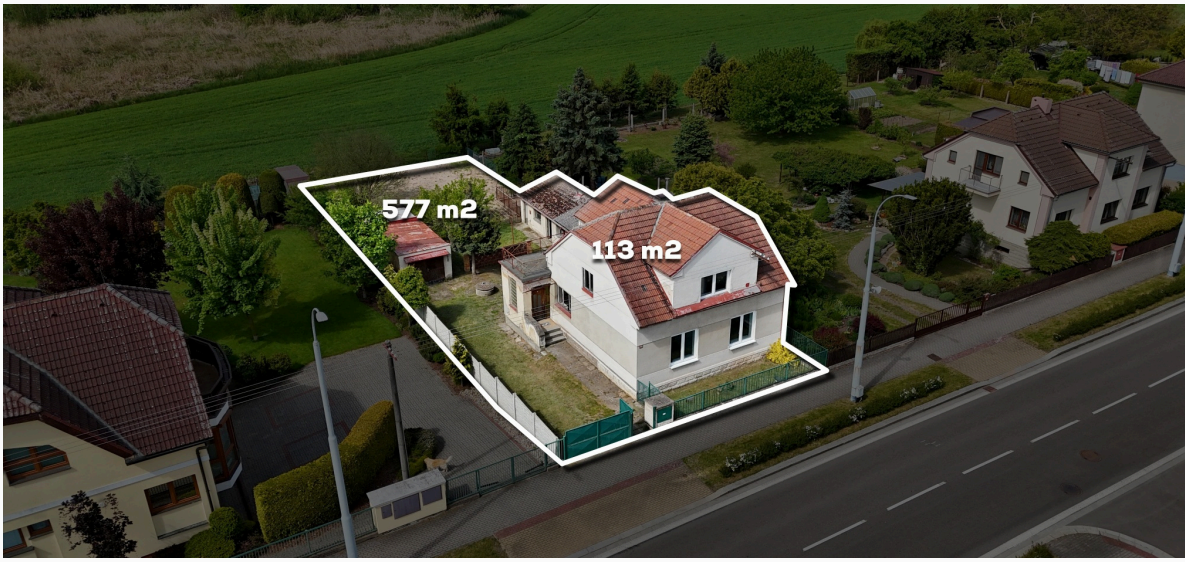
Lázně Bohdaneč, ulice Šípkova... Tak to je místo, kde tento dům najdeš. V blízkosti domu je naprosto vše co potřebuješ k pohodlnému životu. Potraviny, zastávka autobusu, lékaři, škola, školka... no prostě vše. A když vás budou bolet klouby z rekonstrukce, tak i zde najdeš péči. Město má svůj název z místních vyhlášených lázní, kde zregeneruješ celé své tělo.










577 m2
113 m2


prodávaný dům


690 m2

čísla a fakta

zastavěná plocha:	113 m2	Adresa:	Šípkova 330 533 41 Lázně Bohdaneč
užitná podlahová plocha:	169 m2		
dispozice:	4+1	Energetická třída:	G
velikost pozemku:	690 m2	Ostatní:	-
velikost zahrady*	577 m2		
rok kolaudace:	postavený v 70. letech		
ostatní příslušenství:	zahrada venkovní sklady sklep, garáž		

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

náklady na provoz

5 300 Kč/měsíc

elektrická energie:	1 500 Kč	elektrická energie:	dodavatelsky
vytápění	2 000 Kč	vytápění:	kotel - tuhá paliva
voda a teplá voda:	1 800 Kč	pitná voda:	řad
fond oprav:	0 Kč	ohřev vody:	elektrika
ostatní náklady:	0 Kč	odpady:	kanalizace
		ostatní technologie:	žádné

z čeho to je

rok výstavby:	70. léta
obvodový plášť:	keramické tvárnice, cihly
okna:	plastová, dřevěná
střecha:	pálené tašky
zateplení:	bez izolace

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

18 000 Kč/měsíc

pronájem domu: 216 000 Kč

Doba návratnosti investice:

11,6 let

zhodnocení roční: 5 %

**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?

DOBRÝ ZÁKLAD PRO REKONSTRUKCI?

Tento domeček nabízí ideální základ pro kompletní rekonstrukci. Dům nemá žádné statické problémy a nemusíš mít obavy ani z vlhkosti. Stavba ti umožní i příjemnou změnu dispozice a tak můžeš dům kompletně předělat tak, že ho nepůjde ani poznat.

GARÁŽ, BAZÉN A NEBO FARMAŘENÍ?

Dům bez zahrady? To je jako les bez stromů. Takže i tento dům má k dispozici téměř 600 metrů pozemku k realizaci vlastních plánu. Zahrada je rovinatá a dovolí ti téměř cokoliv. Bazén, novou garáž, pergolu, ale třeba ovocný sad, případně políčko na vlastní zeleninu. .

VŠE POTŘEBNÉ A LÁZNĚ JAKO BONUS?

Lázně Bohdaneč je klidný městečko kousek od Pardubic, obklopený přírodou a rybníkama. Jsou tu známý slatinný lázně, kam lidi jezdí s bolavýma zádama nebo kloubama. Ve městě je škola, školka, doktorka, obchody, pošta i pár hospod. Dá se sem dojet busem, na kole nebo autem. Je to fajn místo na pohodový bydlení nebo odpočinek.















technické informace o nemovitosti



Tento dům ze 70. let je postavený z keramických tvárnic a cihel. Spodní část stavby je pak smíšená a to kámen, beton a cihla. Dům tvoří přízemí a obytné podkroví s vikýřem a sklepením na téměř polovině domu.

Obvodový plášť je téměř v původním stavu. Okna jsou z části nahrazená plastovými a v části domu pak dřevěná. Dům má původní břizolitovou fasádu bez izolace. Střechu pak tvoří původní vazba, která je v dobrém stavu ovšem pálené tašky, volají po výměně.

Aktuálně je dům napojený na vodovodní řád, elektrickou energii a kanalizaci. Plynová přípojka je sice na fasádě, ale plynoměr je demontovaný. Dům vytápěl kotel na tuhá paliva.

Protože jde o dům k reku, tak rozvody jsou původní. Hlinkové elektro, ocelové trubky na vodu a topení v kombinaci s článkovými radiátory.

K domu pak patří příjemných 690 m² pozemku, na kterých aktuálně stojí přístavky a samostatná garáž.

elektroinstalace

hliník

voda a odpady

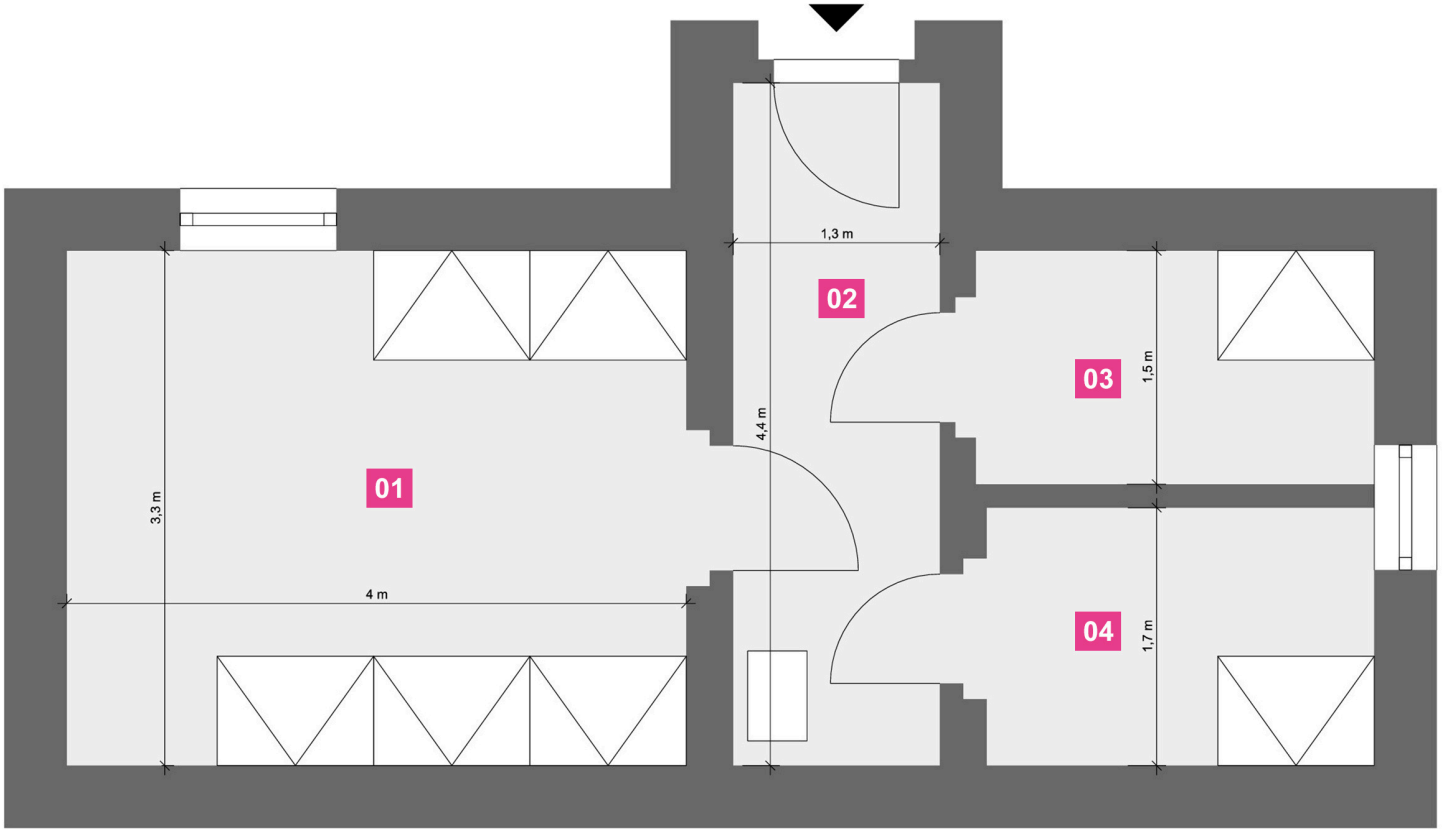
ocel
kanalizace

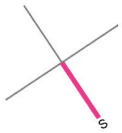
energie

kotel na tuhá paliva

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1PP - SKLEP

01 - SKLEP 13,1 m²
02 - CHODBA 5,8 m²
03 - SKLEP 4,2 m²
04 - SKLEP 4,1 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 27,2 m²

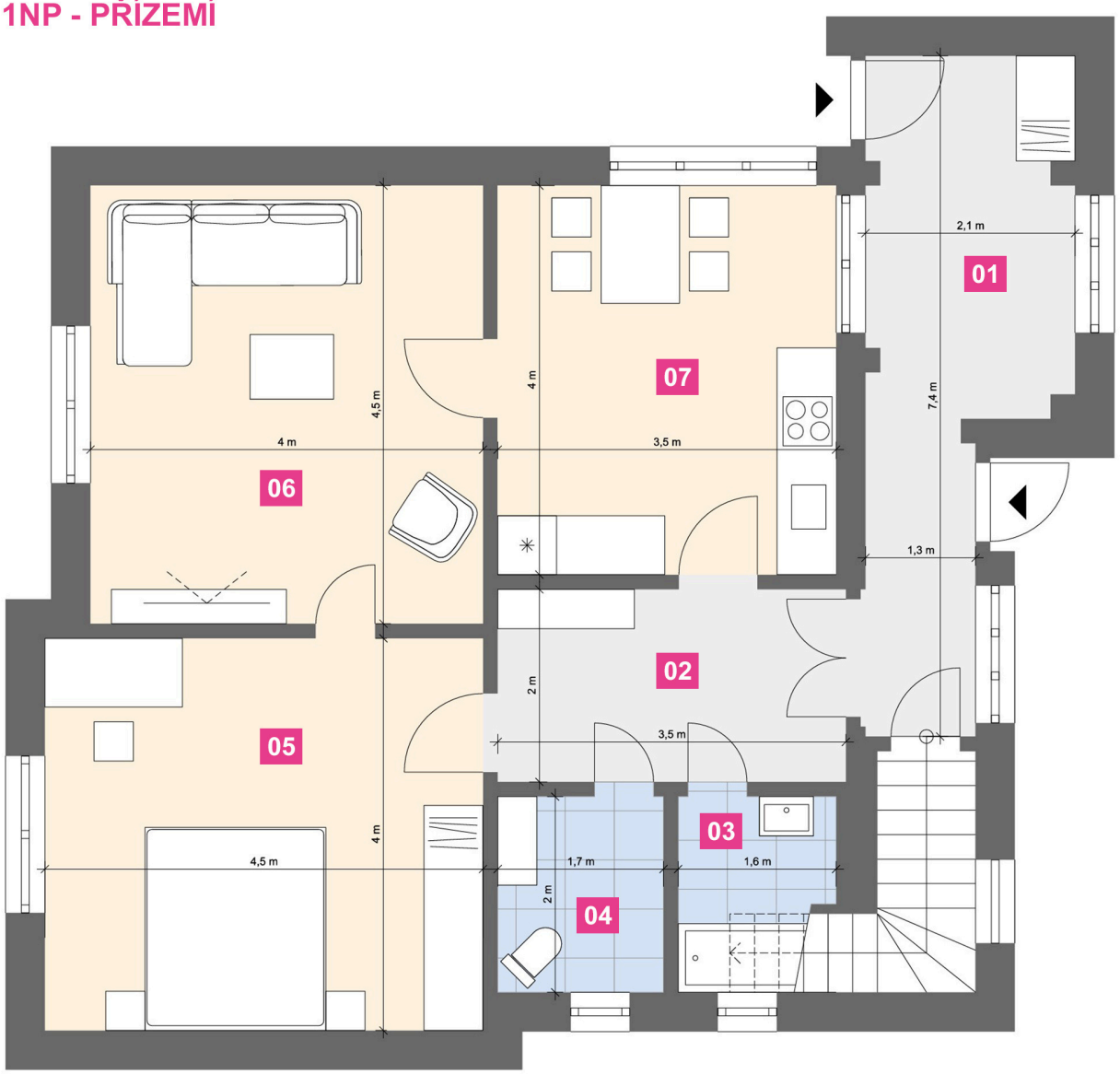
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP - PŘÍZEMÍ

01 - ZÁDVEŘÍ 11,8 m²
02 - CHODBA 6,7 m²
03 - KOUPELNA 3,3 m²
04 - WC 3,4 m²
05 - LOŽNICE 17,8 m²
06 - OBÝVACÍ POKOJ 17,8 m²
07 - KUCHYŇ 13,7 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 74,5 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

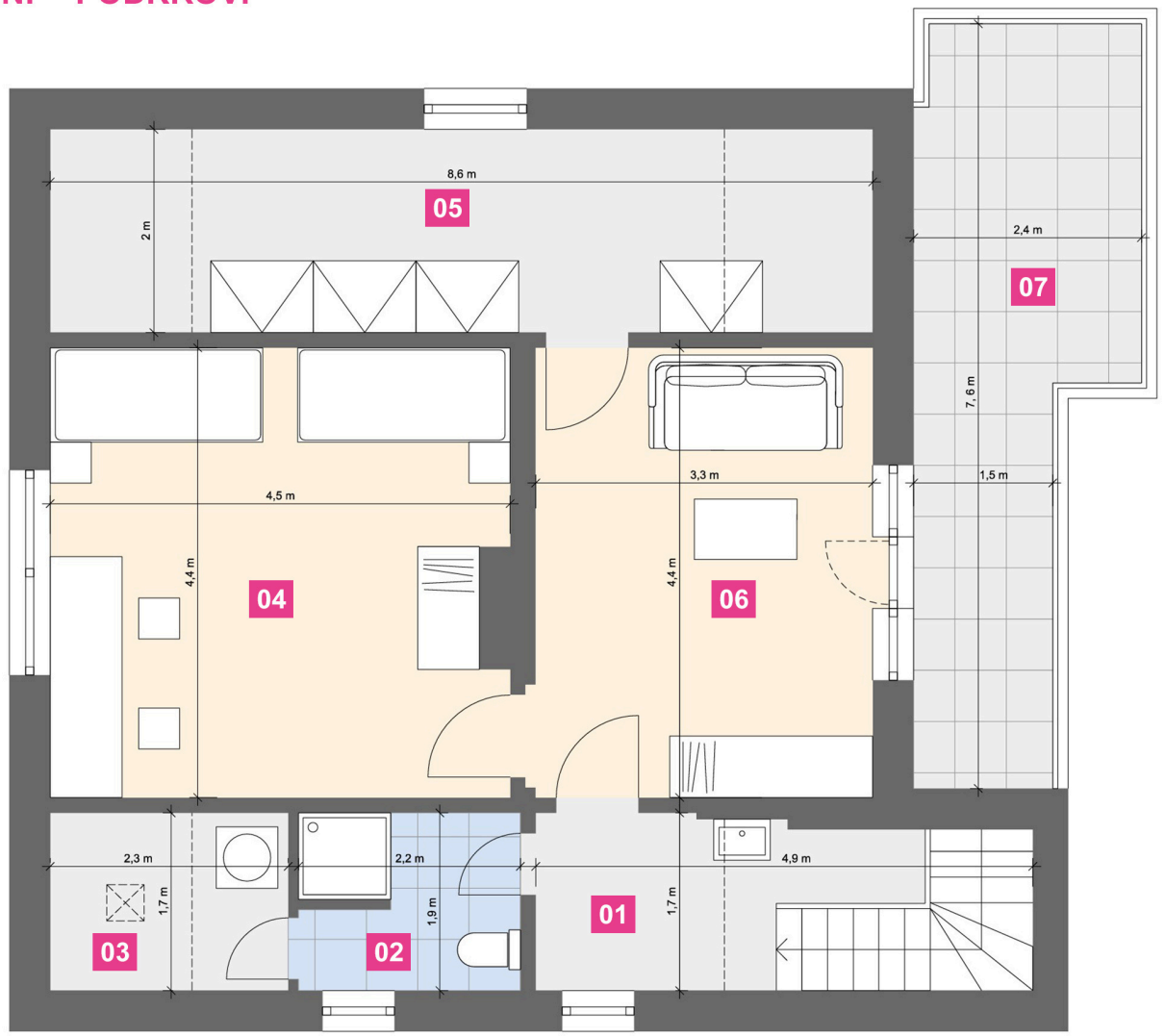
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2NP - PODKROVÍ

01 - CHODBA 8,3 m²
02 - KOUPELNA 4,1 m²
03 - MÍSTNOST 4,2 m²
04 - POKOJ 19,7 m²
05 - PŮDA 16,9 m²
06 - HALA 14,4 m²
07 - TERASA 14,8 m²





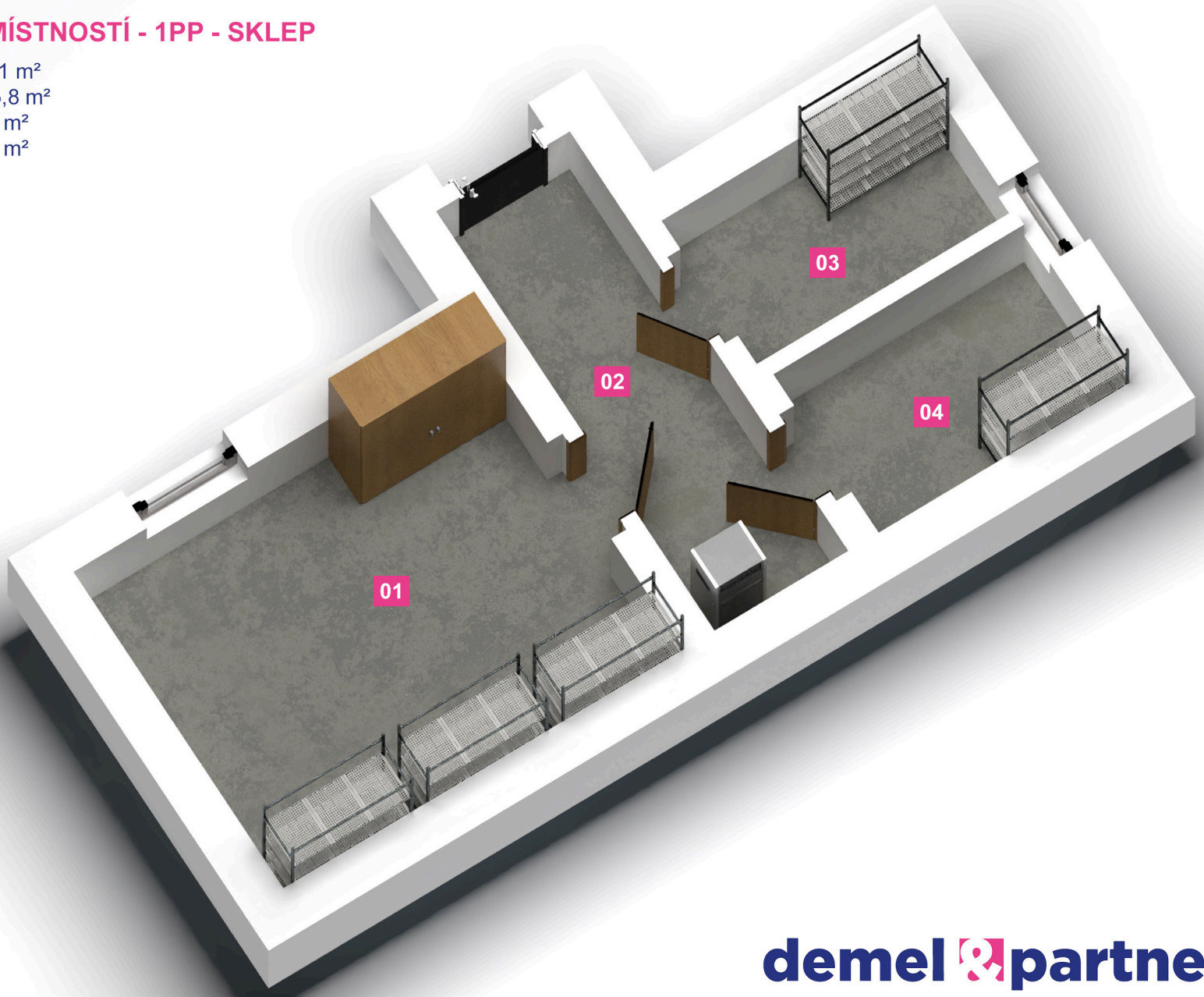
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 67,6 m²

Plochy místností jsou pouze orientační

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1PP - SKLEP

01 - SKLEP 13,1 m²
02 - CHODBA 5,8 m²
03 - SKLEP 4,2 m²
04 - SKLEP 4,1 m²



CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 27,2 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

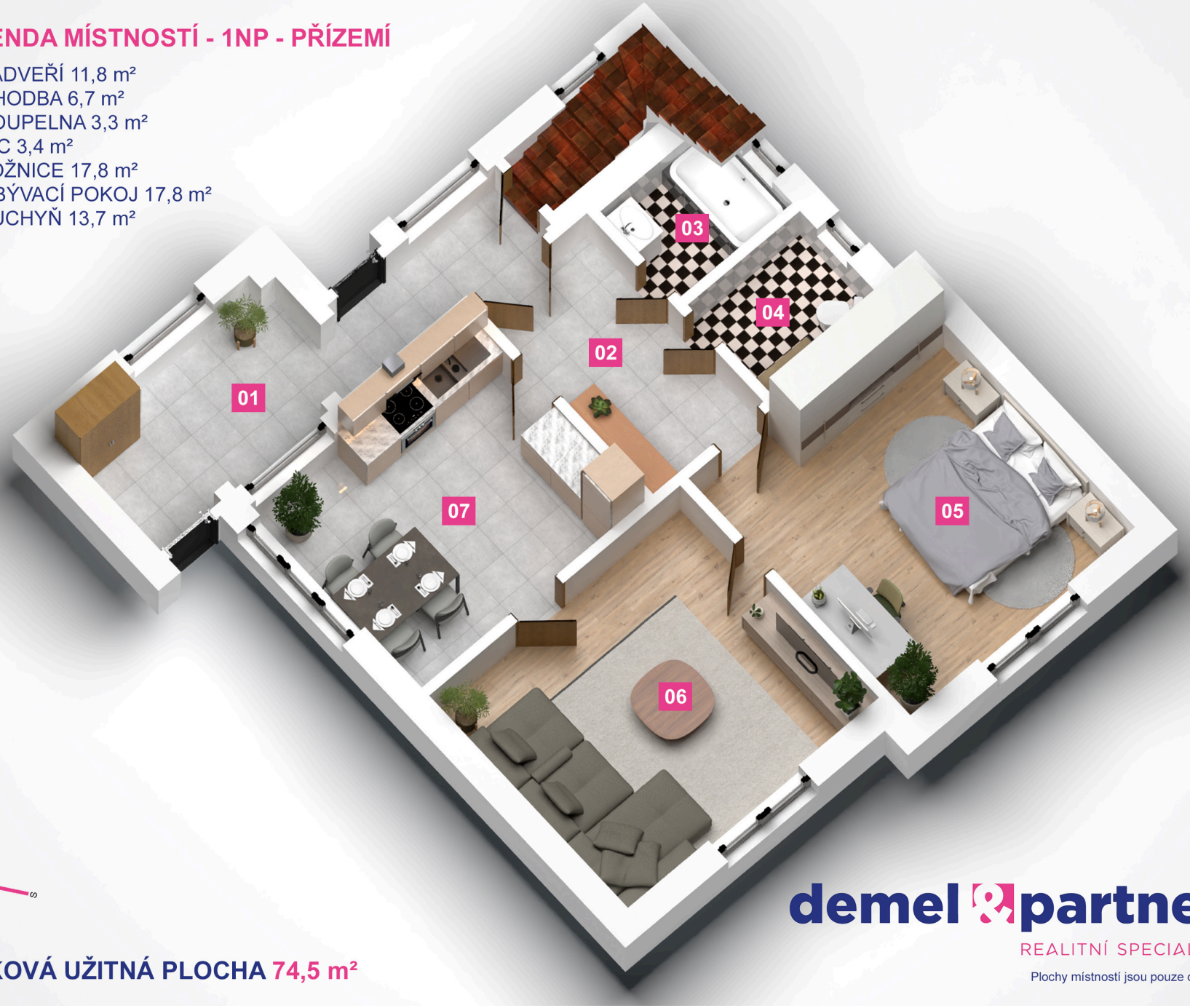
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP - PŘÍZEMÍ

01 - ZÁDVEŘÍ 11,8 m²
02 - CHODBA 6,7 m²
03 - KOUPELNA 3,3 m²
04 - WC 3,4 m²
05 - LOŽNICE 17,8 m²
06 - OBÝVACÍ POKOJ 17,8 m²
07 - KUCHYŇ 13,7 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 74,5 m²

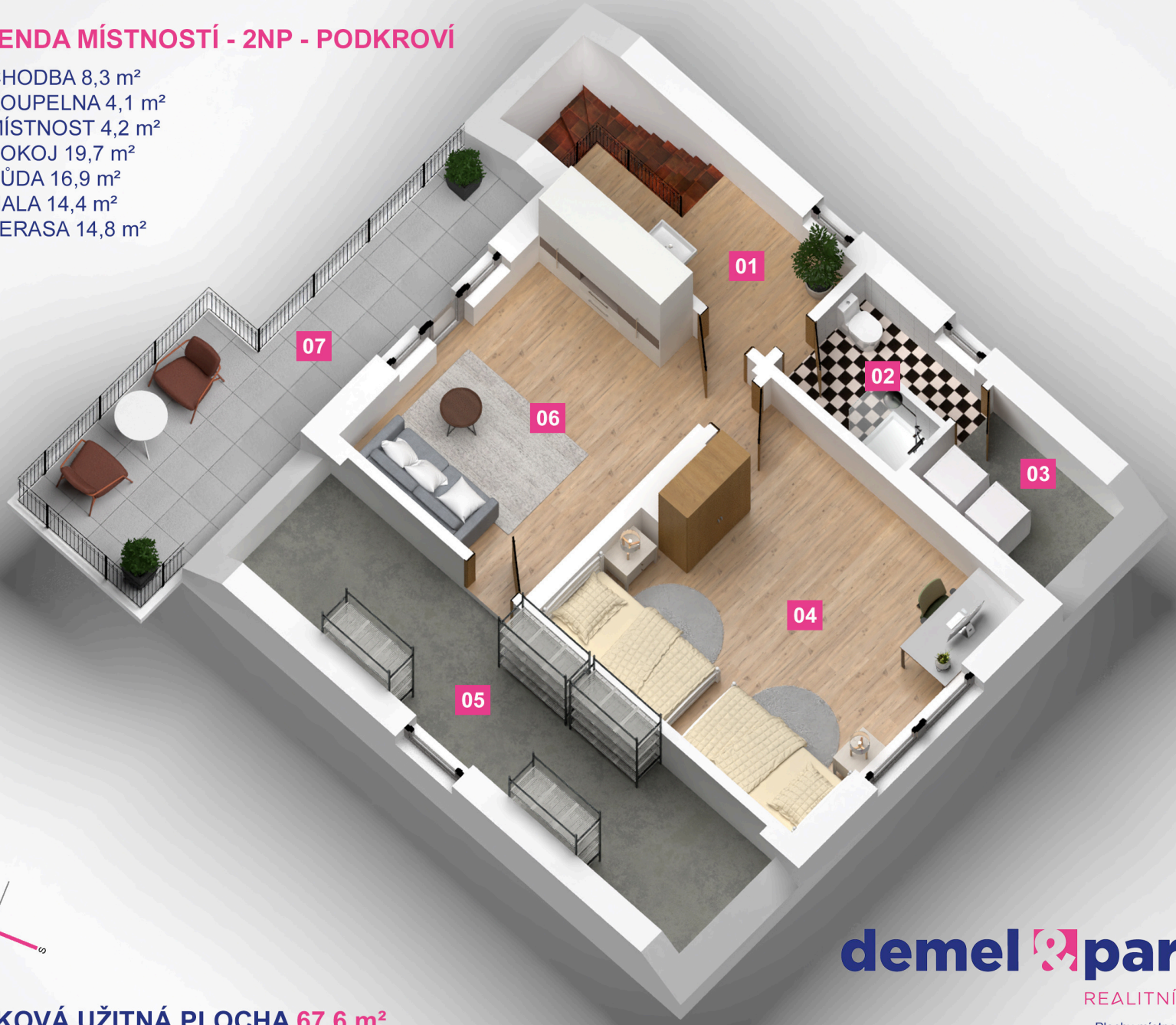
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2NP - PODKROVÍ

01 - CHODBA 8,3 m²
02 - KOUPELNA 4,1 m²
03 - MÍSTNOST 4,2 m²
04 - POKOJ 19,7 m²
05 - PŮDA 16,9 m²
06 - HALA 14,4 m²
07 - TERASA 14,8 m²



CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 67,6 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574767 Lázně Bohdaneč**

Kat.území: **606171 Lázně Bohdaneč** List vlastnictví: **72**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 **17962838**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
403	**336**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Lázně Bohdaneč, č.p. 330, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **403**				
404	**354**	**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 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 07:15:00. Zápis proveden dne 21.05.2024.**

  V-4224/2024-606

  Pro: **Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17962838**

- **Smlouva kupní ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 09:48:22. Zápis proveden dne 28.01.2025.**

  V-139/2025-606

  Pro: **Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17962838**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
404	**32110**	**354**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574767 Lázně Bohdaneč**

Kat.území: **606171 Lázně Bohdaneč** List vlastnictví: **72**

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

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

Vyhotoveno: 20.05.2025 11:45:05

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: