demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

RODINNÝ DŮM 3+KK V ŽÍŠOVĚ



4 900 000 Kč

katalog

užitná plocha: 128 m2
velikost pozemku: 288 m2
adresa: Žíšov 58, 391 81 Žíšov

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



dům v klidné lokalitě, přesto kousek do města?

Říkáš si, že by to chtělo nějaké místo, kam můžeš utéct od sousedů, protože prostě už tě štve poslouchat každé jejich slovo? A nebo hledáš chalupu, kam budeš jezdit dobíjet baterky, ale nepatříš mezi žádné velké farmáře? Co kdybych ti řekl, že k prodeji mám udržovaný domeček v klidné lokalitě a s výbornou dostupností do Veselí nad Lužnicí? Chtěl bys vědět víc? Pak nepřestávej číst dál.

Udržovaný, zděný, přízemní rodinný dům s dispozicí 3+kk, garáží, komorou a obrovským skladovacím prostorem ti přesně takovéto požadavky splní. Na užitné podlahové ploše 128 m^2 na tebe bude čekat dlouhá chodba, ze které se hned za vstupem dostaneš do garáže a prostorného skladovacího prostoru, ze kterého můžeš vybudovat třeba další pokoj.. nebo zimní zahradu. Dále tu na tebe budou čekat dva neprůchozí pokoje a obývací pokoj s kuchyňským koutem. V zadní části domu je pak koupelna s toaletou, které už volají po rekonstrukci. Dům je jinak velmi udržovaný a útulný. A na závěr? Pokud budeš mít potřebu okrasné zahrady, tak před domem budeš mít výběžek, který ti tohle umožní. Za domem je pak dvoreček, kde máš naprosté soukromí a tak zde můžeš vybudovat dokonalé místo ke grilování, odpočinku a relaxaci a to bez nervů ze sekání trávy a péče o zeleň.

A když jsem psal o místě, které je opravdu klidné ale s výbornou dostupností do Veselí nad Lužnicí, tak pak Žíšov je přesně to místo, kde chceš bydlet. Jde o vesničku s necelými 300 obyvateli. Nákupák, restaurace ani školy tu nenajdeš. Zato milé sousedy a přátelé na celý život jistě ano. No a pro ty ostatní věci si zajedeš a nebo klidně zajdeš do blízkého Veselí.










prodávaný dům


288 m²


52 m²
180 m²
56 m²

čísla a fakta

zastavěná plocha:	180 m2	Adresa:	Žíšov 58, 391 81 Žíšov
užitná podlahová plocha:	128 m2		
dispozice:	3+kk	Energetická třída:	G
velikost pozemku:	288 m2	Ostatní:	-
velikost zahrady*	108 m2		
rok kolaudace:	-		
ostatní příslušenství:	skladovací prostor prostorná garáž předzahrádka, dvorek		

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

náklady na provoz

6 500 Kč/měsíc

elektrická energie:	1 800 Kč	elektrická energie:	dodavatelsky
topení	4 000 Kč	vytápění:	plynový kotel
voda a teplá voda:	700 Kč	pitná voda:	řád, studna
ostatní náklady:	0 Kč	ohřev vody:	plynový kotel
		odpady:	kanalizace
		ostatní technologie:	-

z čeho to je

rok výstavby:	1932
obvodový plášť:	zděný
okna:	většina plastová
střecha:	polovalbová a kombinace střešních krytin
zateplení:	severní část fasády zateplená polyesterem

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

13 000 Kč/měsíc

Doba návratnosti investice:

14 let

pronájem domu: 156 000 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?

ÚTĚK OD SOUSEDŮ A NEBO CHALUPA?

Tento domeček je naprosto ideální pro někoho, kdo hledá klidné místo pro bydlení a nechce otročit na prostorné zahradě. Vzhledem k lokalitě je tento dům výbornou volbou i pro případnou rekreaci.

KLIDNÉ BYDLENÍ V ÚTULNÉM A UDRŽOVANÉM DOMĚ?

Už ti lezou krkem sousedi a pořád nějaký hluk? Nepatříš mezi zemědělce a nebo fanoušky vlastní zeleniny? Pak jistě oceníš kousíček předzahrádky před domem, která z tebe nebude dělat otroka a útulný dvorek, kde najdeš naprosté soukromí a klid při grilování a odpočinku.

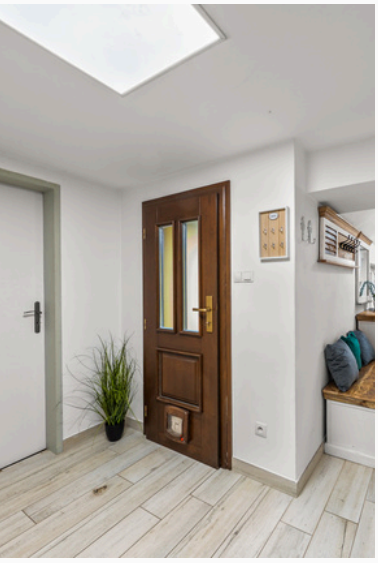
VESNIČKA S VESELÍM V DOCHÁZKOVÉ VZDÁLENOSTI?

V Žíšově najdeš akorát klid a přátelské sousedy. To ti ale nebude vůbec vadit, protože do Veselí si můžeš zajít klidně i pěšky. Tam pak najdeš veškerou občanskou vybavenost. No a pokud potřebuješ jezdit do práce do Budějovic.. tak klídek, dopravní napojení je parádní. Dálnice a autobusy ti cestování dost usnadní.















technické informace o nemovitosti



Rok 1932. Tak to je přibližné datum narození tohoto domu. Materiál na výstavbu je tedy jasný. Cihla plná - pálená, kámen, beton, no a tak nějak co bylo k dispozici. Přízemní dům s polovalbovou střechou a kombinací střešních krytin je dnes v udržovaném stavu a po částečné rekonstrukci.

Ta proběhla v roce 2022 a v rámci ní byla provedena částečná výměna elektroinstalace, odpady a voda v kuchyni. Dále byla severní část fasády zateplená polyšem a na většině míst vyměněná okna a podřezané zdivo.

Rozvody elektra jsou tak v kombinaci mědi a hliníku, voda a odpady ocel a plast. Dům je napojen na elektro, vodu, kanalizaci a plyn. Na pozemku je pak vlastní studna. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem a ohřev vody elektrickým bojlerem.

K domu patří zděná garáž a místo, které aktuálně slouží jako skladovací prostor. Dále je zde menší zahradní domek.

elektroinstalace

kombinace měď a hliník

voda a odpady

řad
kanalizace
studna

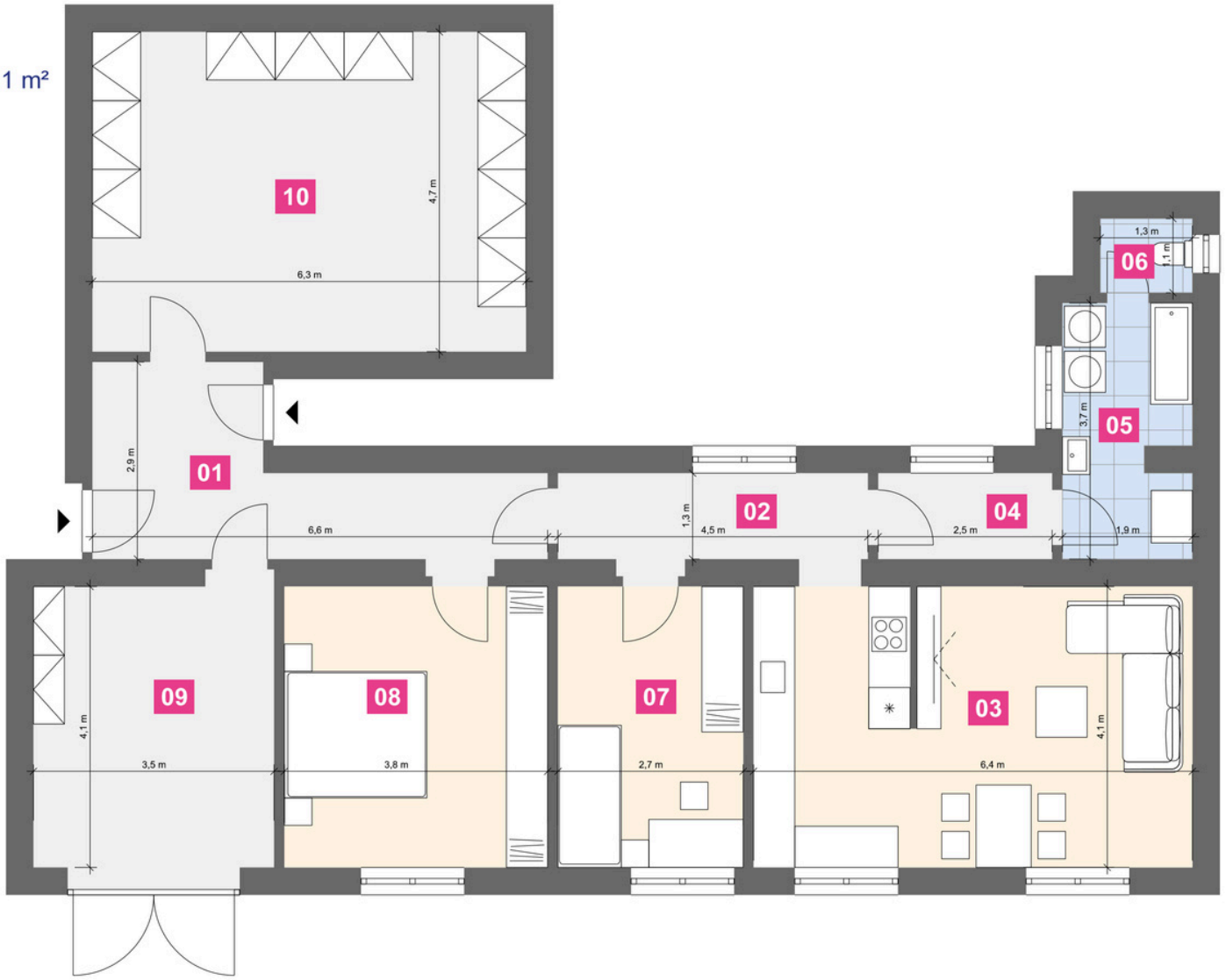
energie

plastová okna
zatepleno polystyrenem

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 12,3 m²
02 - CHODBA 5,6 m²
03 - OBÝVACÍ POKOJ + KK 26,1 m²
04 - KOMORA 3,3 m²
05 - KOUPELNA 6,5 m²
06 - WC 1,4 m²
07 - POKOJ 11 m²
08 - LOŽNICE 16 m²
09 - GARÁŽ 16,9 m²
10 - SKLAD 29,3 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 128,4 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 12,3 m²
02 - CHODBA 5,6 m²
03 - OBÝVACÍ POKOJ + KK 26,1 m²
04 - KOMORA 3,3 m²
05 - KOUPELNA 6,5 m²
06 - WC 1,4 m²
07 - POKOJ 11 m²
08 - LOŽNICE 16 m²
09 - GARÁŽ 16,9 m²
10 - SKLAD 29,3 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 128,4 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.12.2025 13:15:02*

Okres: **CZ0317 Tábor** Obec: **563897 Žíšov**

Kat.území: **780693 Žíšov u Veselí nad Lužnicí** List vlastnictví: **3045**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Pospíšilová Tereza, č.p. 58, 39181 Žíšov	**835128/1741**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2915	**288**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Žíšov, č.p. 58, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2915**				
P 4420	**539**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
P 4575	**555**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění zemního kabelového vedení NN a kabelové skříně, rozsah vymezen geometrickým plánem č. 1678-303/2011

  Oprávnění pro

  EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

  Povinnost k

  Parcela: 2915

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2011.**

  V-6244/2011-308

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů:
  - veškeré dluhy vzniklé do 20.5.2072 ve výši 1.020.000,00 Kč včetně příslušenství
  - veškeré dluhy uvedené pod písmeny (i) až (iii) vzniklé do 20.5.2072 do celkové výše 1.224.000,00 Kč

  Oprávnění pro

  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k

  Parcela: 2915

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3200/551424-01/16/01-002/00/R ze dne 13.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2016 09:11:20. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Tábor**

  V-6193/2016-308

  Pořadí k **20.07.2016 09:11**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.12.2025 13:15:02*

Okres: **CZ0317 Tábor** Obec: **563897 Žíšov**

Kat.území: **780693 Žíšov u Veselí nad Lužnicí** List vlastnictví: **3045**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh po dobu trvání zástavního práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3200/551424-01/16/01-002/00/R ze dne 13.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2016 09:11:20. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Tábor V-6193/2016-308**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého po dobu trvání zástavního práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3200/551424-01/16/01-002/00/R ze dne 13.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2016 09:11:20. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Tábor V-6193/2016-308**

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

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**	
V-8049/2025-308	

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 10.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 07.09.2016.**

V-6997/2016-308

Pro: **Pospíšilová Tereza, č.p. 58, 39181 Žíšov** *RČ/IČO:* **835128/1741**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
4420	**72901**	**539**
4575	**72110**	**413**
	75111	**142**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.12.2025 13:15:02*

Okres: **CZ0317 Tábor** Obec: **563897 Žíšov**

Kat.území: **780693 Žíšov u Veselí nad Lužnicí** List vlastnictví: **3045**

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

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

Vyhotoveno: 05.12.2025 13:27:05

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: