demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

BYT 1+1, PO REKONSTRUKCI KR. VRŠEK, JIHLAVA



3 490 000 Kč

katalog

užitná plocha: 31 m2
adresa: Královský vršek 3544/40, 586 01 Jihlava

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



okamžité bydlení nebo super investice??

Přemýšlíš nad tím, že si sbalíš svých pět švestek a přestěhuješ se do vlastního? A nebo máš naškudleno a chceš to někam nasypat? Tak pak přesně pro tebe mám jednu nabídku k prodeji. Konkrétně jde o byt 1+1 na Královském vršku v Jihlavě.

Byt najdeš v čtvrtém patře (kam si vyšlapeš) paneláku co tedy rozhodně nevypadá jako nějaká leštěnka, ale okna jsou vyměněná a společné prostory nepřipomínají žádný squat. No a jdeme do bytu s užitnou plochou 31 čtverců. Otevřu dveře a jsem ve vstupní chodbě, ze které můžeš vejít do zděné koupelny, která prošla rekem stejně jako byt. Dále pak do kuchyně, která je skromná ale naprosto funkční a samostatné ložnice, kde na tebe čekají krásné výhledy. Celkově je byt po starší rekonstrukci, která je ale naprosto dostačující pro pohodlné bydlení bez dalších investic. K bytu pak náleží sklep a možnost využívání společných prostor.

V okolí Královského vršku, kde tuhle jedna jedničku najdeš, budeš mít vše potřebné po ruce. Kousíček je nákupní centrum, kde seženeš úplně vše a jsi tam za 15 min. po svých. MHD je kousíček od bytu a tak vše ostatní, co Jihlava nabízí, máš na dosah.















čísla a fakta

podlaží:	4 NP	Adresa:	Královský vršek 3544/40, 586 01 Jihlava
užitná podlahová plocha:	31 m2		
dispozice:	1+1	Energetická třída:	E
velikost lodžie:	-	Ostatní:	-
velikost sklepa:	2 m2		
konstrukce domu:	panelová		
ostatní příslušenství:	sklep společné prostory		

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

náklady na provoz

4 650 Kč/měsíc

elektrická energie:	1 000 Kč	elektrická energie:	dodavatelsky
vytápění	1 200 Kč	vytápění:	dálkově
voda a teplá voda:	1 200 Kč	pitná voda:	řád
fond oprav:	800 Kč	ohřev vody:	dálkově
ostatní náklady:	450 Kč	odpady:	kanalizace
		ostatní technologie:	žádné

z čeho to je

rok výstavby:	1980
obvodový plášť:	panely
okna:	plastová
střecha:	plochá
zateplení:	bez zateplení

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

10 500 Kč/měsíc

Doba návratnosti investice:

10 let

pronájem bytu: 126 000 Kč

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?

PRVNÍ VLASTNÍ BYDLENÍ NEBO INVESTICE?

Tenhle byt je naprosto dokonalý pro někoho, kdo chce bydle v menším bytě, kde si stačí vzít osobní věci a může bydlet. Další variantou je pak investička. Tahle 1+1 se pronajme naprosto ihned, takže tvoje vydřené pachy budou v bezpečí vydělávat.

ŽÁDNÉ NERVY S REKEM?

Tady je vše hotovo, takže se nemusíš obávat nějaké rekonstrukce. Do budoucna můžeš popřemýšlet o nové kuchyni a třeba koupelně. Víc toho ale dělat nemusíš, protože tak jak to leží a běží ti bude určitě stačit.

NÁKUPY, ZÁBAVA A VŠE OSTATNÍ?

Jihlavu jako takovou nemá smysl popisovat, ale co stojí za zmínku je, že nákupák máš do 15 min. pěcha. Seženeš tam léky, jídlo, elektronku, ale taky hlínu do květináčů. Aquáč a hernu pro děcka máš taky kousíček. MHDéčko je za barákem stejně jako dětské hřiště.










aquapark
obchodní centrum
dětské centrum
prodávaný byt





technické informace o nemovitosti



Jedna plus jednička s výměrou 33,5 m², čtvrté patro bez výtahu a panelák, který čeká na fasádu. Tak tohle jsou charakteristické znaky předmětu prodeje.

Dům je z venku téměř v původním stavu. Takže nic co by se na první dobrou zalíbilo. Důležité je, že jsou vyměněná alespoň okna a společné prostory jsou pěkné a udržované.

To nejdůležitější je uvnitř. Byt prošel v minulosti kompletní rekonstrukcí. Takže zděné jádro, elektro v mědi a rozvody vody a odpadů v plastu. Na podlahách pak plovoučky a dlažba.

Byt je tedy celkově ve velmi pěkné stavbu, a tak zde nebudeš už muset vůbec nic investovat. Maximálně, pokud bys chtěl nějaký facelift.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

komplet v plastu
napojeno na kanalizaci

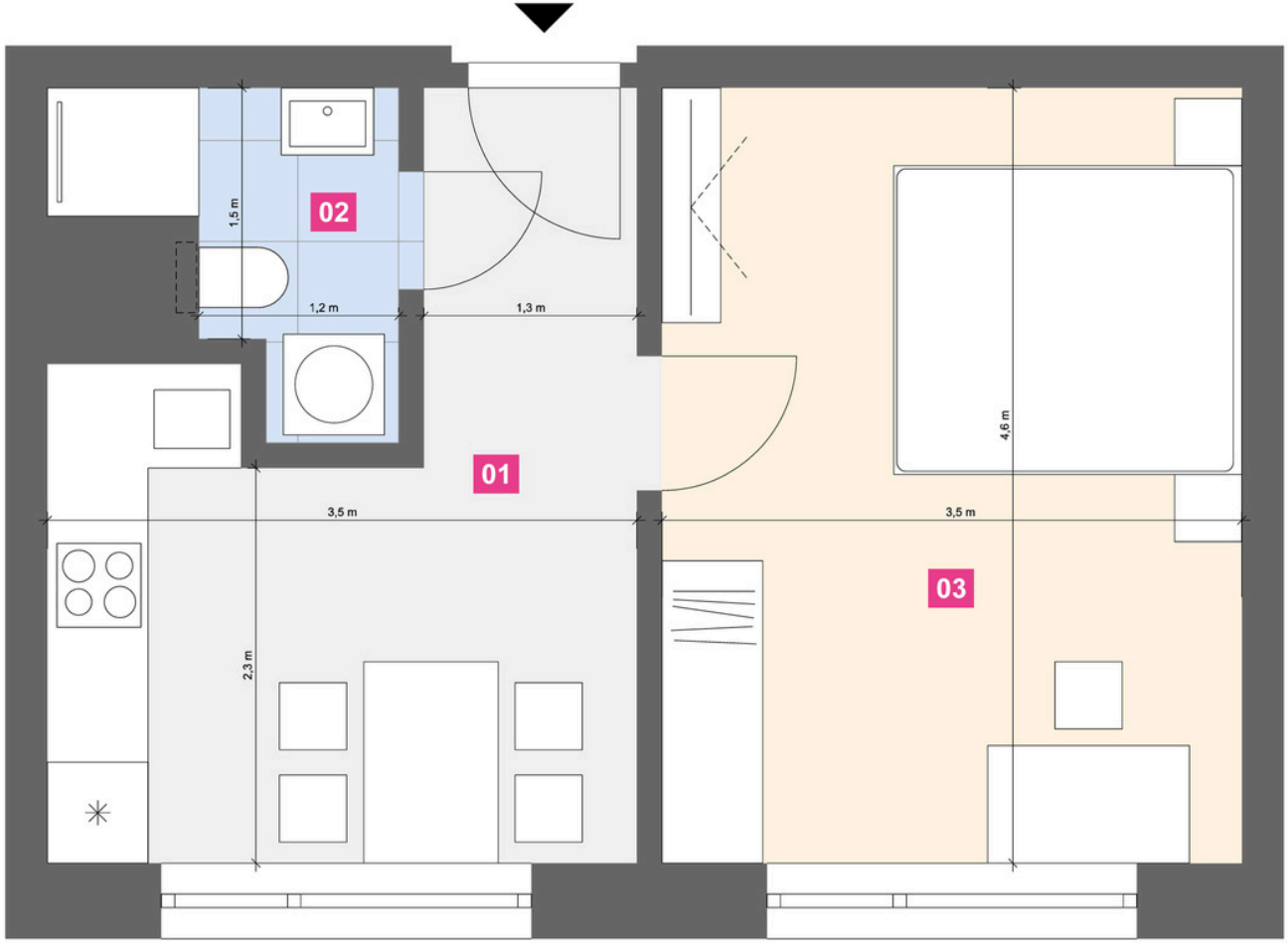
energie

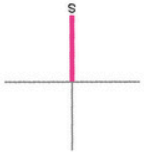
plastová okna
bez zateplení

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - KUCHYŇ 11,8 m²
02 - KOUPELNA 3 m²
03 - LOŽNICE 15,9 m²





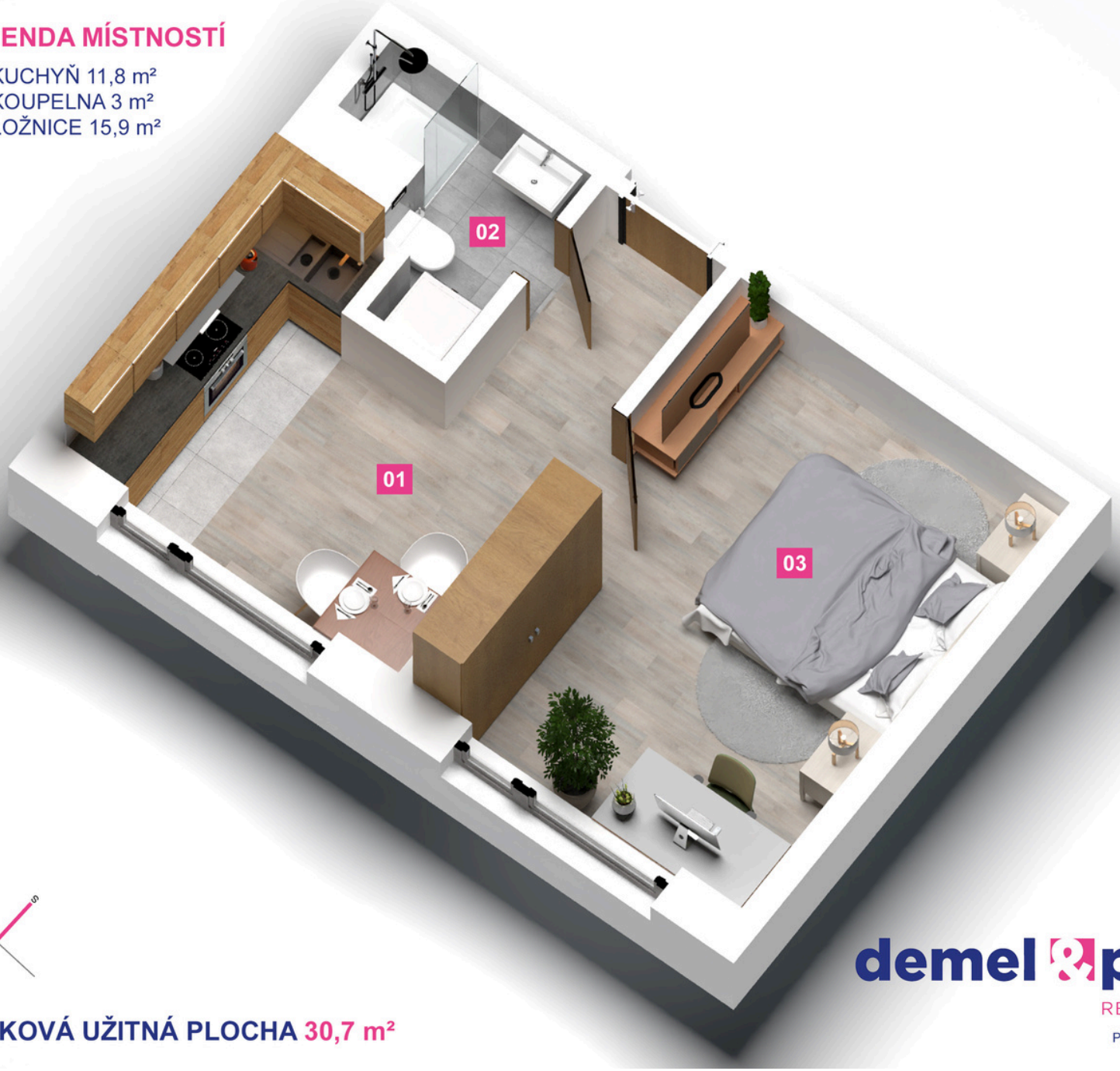
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 30,7 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - KUCHYŇ 11,8 m²
02 - KOUPELNA 3 m²
03 - LOŽNICE 15,9 m²



CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 30,7 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.09.2025 08:35:02*

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

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586846 Jihlava**

Kat.území: **659673 Jihlava** List vlastnictví: **21685**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Fexa Pavel Ing. Ph.D., Novoměstská 931, 59301 Bystřice nad Pernštejnem	**821123/4779**	

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
P 3544/12	**byt**		**byt.z.**	**335/35943**

Vymezeno v:

Budova **Jihlava, č.p. 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, byt.dům, LV 6384**

na parcele **4885/96, LV 6384**

Parcela **4885/96** **zastavěná plocha a nádvoří** **1046m2**

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

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru a ze zástavní smlouvy, a to vzniklých do 20.11.2082, na splacení jistiny úvěru ve výši 5.120.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 6.144.000,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 3544/12

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3200/732214-01/20/01-003/00/R ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 16:01:58. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Jihlava V-8717/2020-707**

Pořadí k **02.12.2020 16:01**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3200/732214-01/20/01-003/00/R ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 16:01:58. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Jihlava V-8717/2020-707**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3200/732214-01/20/01-003/00/R ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 16:01:58. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Jihlava**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.09.2025 08:35:02*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586846 Jihlava**

Kat.území: **659673 Jihlava** List vlastnictví: **21685**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-8717/2020-707

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

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-5999/2025-707

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2016 11:44:55. Zápis proveden dne 24.03.2016.**

V-1660/2016-707

Pro: **Fexa Pavel Ing. Ph.D., Novoměstská 931, 59301 Bystřice nad Pernštejnem** *RČ/IČO:* **821123/4779**

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

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

Vyhotoveno: 01.09.2025 08:47:54

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: