demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

RODINNÝ DŮM 4+KK V LIPNÍKU



6 999 000 Kč

katalog

užitná plocha: 201 m2
velikost pozemku: 224 m2
adresa: Lipník 111, 675 52 Lipník

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



prostorný dům na vesnici bez starostí o zahradu?

Potřebuješ větší byt, nebo dokonce by sis dovedl představit hned byty dva? Patříš mezi ty, co nejsou farmáři a naopak hledají něco, kde to bude bez sekačky a holinek? Sousedů z panelu už máš ale plné zuby? Pak by se ti mohl líbit dům v Lipníku, který tyto požadavky splňuje ve všech směrech.

Tento třípodlažní rodinný dům, který prošel v minulosti kompletní rekonstrukcí, ti nabízí jednu bytovou jednotku 4+kk s užitnou plochou 200 m^2 a druhou (aktuálně nezkolaudovanou) 2+1 s výměrou 40 m^2. V prvním patře najdeš spojený obývací pokoj s kuchyňským koutem a menší koupelnu s toaletou. Poté se dostaneš chodbou do dalšího patra a nebo do samostatného bytu 2+1. V horním patře jsou pak další tři pokoje, koupelna a balkonek. No a na závěr? Garáž a prostorný sklep, kde budeš mít dost místa na skladování. Jo a abych nezapomněl...je tu další koupelna.

Zahradu ti žádnou nenabídnu. Jen malinkatý dvoreček, kam vyběhneš na vzduch. Co je ale hodně zajímavé je pak přístavba v zadní části domu, kde na tebe čeká aktuálně nezkolaudovaná bytová jednotka 2+1. Zde je vše rozběhnuto na stavebním úřadě a tak se dá počítat s brzkým dokončením.

Poslední, co ti řeknu, je lokalita. Lipník je místo, kde se ti bude klidně a pohodlně bydlet. V této obci najdeš nejen cca tři stovky sousedů, ale taky školku pro děti, obchůdek a hospůdku. Volný čas pak můžeš trávit v okolní přírodě, anebo při sportovních aktivitách, pro které je tu silné zázemí. A pokud pracuješ v Třebu, tak autobusem nebo autem jsi tam za pár minut.












224 m²


194 m²
30 m

čísla a fakta

zastavěná plocha:	174 m2	Adresa:	Lipník 111, 675 52 Lipník
užitná podlahová plocha:	201 m2		
dispozice:	4+kk	Energetická třída:	G
velikost pozemku:	224 m2	Ostatní:	-
velikost zahrady*	54 m2		
rok kolaudace:	1990		
ostatní příslušenství:	dvě koupelny, sklep, garáž, dvoreček, nebytový prostor 2+1		

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

náklady na provoz

7 900 Kč/měsíc

elektrická energie:	3 300 Kč	elektrická energie:	dodavatelsky
topení	3 300 Kč	vytápění:	plynový kondenzační kotel v kombinaci s radiátory
voda a teplá voda:	1 300 Kč	pitná voda:	řad, studna
ostatní náklady:	0 Kč	ohřev vody:	bojlery (el./plyn)
		odpady:	kanalizace
		ostatní technologie:	-

z čeho to je

rok výstavby:	1990
obvodový plášť:	cihly
okna:	dřevěná s izolačním dvojsklem
střecha:	kombinované tvary, krytina je pálená taška a falcovaný plech
zateplení:	polystyren

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

19 000 Kč/měsíc

pronájem domu: 228 000 Kč

Doba návratnosti investice:

14 let

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 V KABÁTĚ RODINNÉHO DOMU?

Tento dům ti poskytne pohodlné bydlení v bytě, kde nebudeš potkávat žádné otravné sousedy a budeš mít naprosté soukromí. Takže tohle je ideální volba pro někoho, kdo nechce zahradu, ale zároveň chce bydlet v domečku.

KDYŽ JEDEN BYT NESTAČÍ?

Převážnou část domu tvoří byt o velikosti 4+kk s garáží a sklepními prostory. Ale pokud by ti i tohle bylo málo, tak je tu další samostatná jednotka s dispozicí 2+1. Ta je aktuálně ale nezkolaudovaná a tak je potřeba dokončit její legalizaci.

MALÁ OBEC?

Lipník je sice malá obec s pár stovkami obyvatel, ale najdeš tu vše potřebné a dokonce i něco navíc. Takže pokud máš rád klid a přírodu, tak tady se ti bude žít krásně. A díky výborné dostupnosti do Třebíče si pro vše ostatní zajedeš za pár minut autem, nebo busem.















technické informace o nemovitosti



Konstrukce domu z roku 1990 je tvořena cihlami a kombinovanými tvary střechy, na kterých tvoří krytinu pálená taška a falcovaný plech. Vnitřní příčky jsou pak zděné. Dům je celkově tvořen třemi podlažími - sklepem s garáží a dvěma obytnými podlažími. V zadní části domu je pak přístavba, ve které je další samostatná bytová jednotka. Tu je potřeba ale dokolaudovat.
Dům prošel od roku 2010 postupnou rekonstrukcí. V rámci reka byla provedena výměna oken za dřevěná s izolačním dvojsklem, zateplení fasády polystyrenem a k úpravě vstupu před domem. Zásadní byla výměna původních rozvodů elektra, vody a odpadů. Takže vše v mědi a plastu. Dům je pak vytápěný plynovým kondenzačním kotlem v kombinaci s radiátory. A jako záložní zdroj je tu kotel na tuhá paliva.
Ohřev vody je dvěma bojlery.
Samozřejmostí jak pak připojení na kanalizaci, vodovod ale i vlastní studnu.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

řad/vlastní studna
vše v plastu

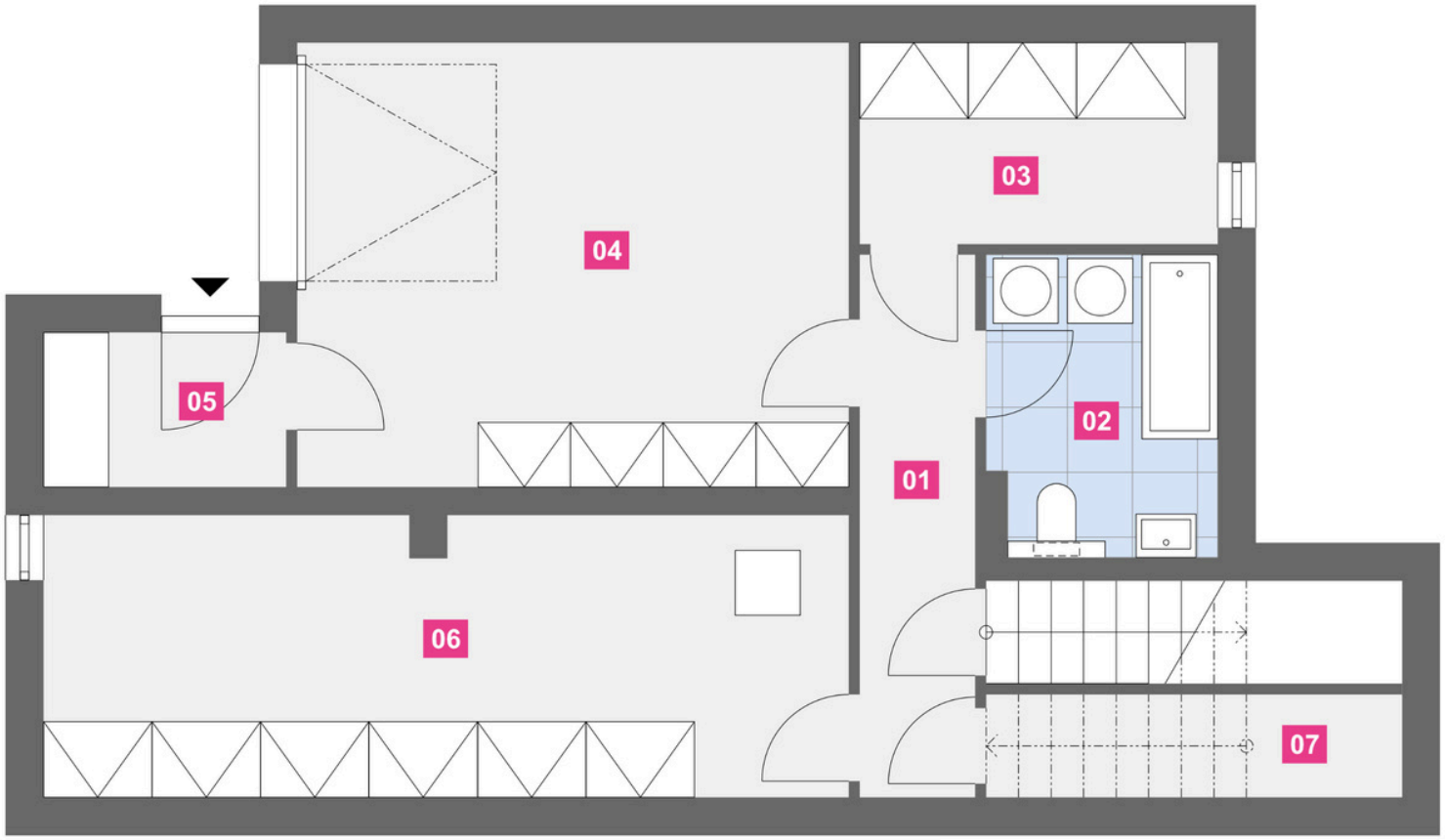
energie

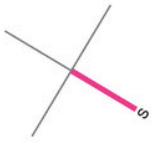
dřevěná okna s izolačním dvojsklem
zateplení polystyrenem

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1PP - SUTERÉN

01 - CHODBA 5,3 m²
02 - PRÁDELNA 5,7 m²
03 - SKLEP 6,1 m²
04 - GARÁŽ 20,9 m²
05 - ZÁDVEŘÍ 3,2 m²
06 - SKLEP 19,2 m²
07 - KOMORA 3,6 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 64 m²

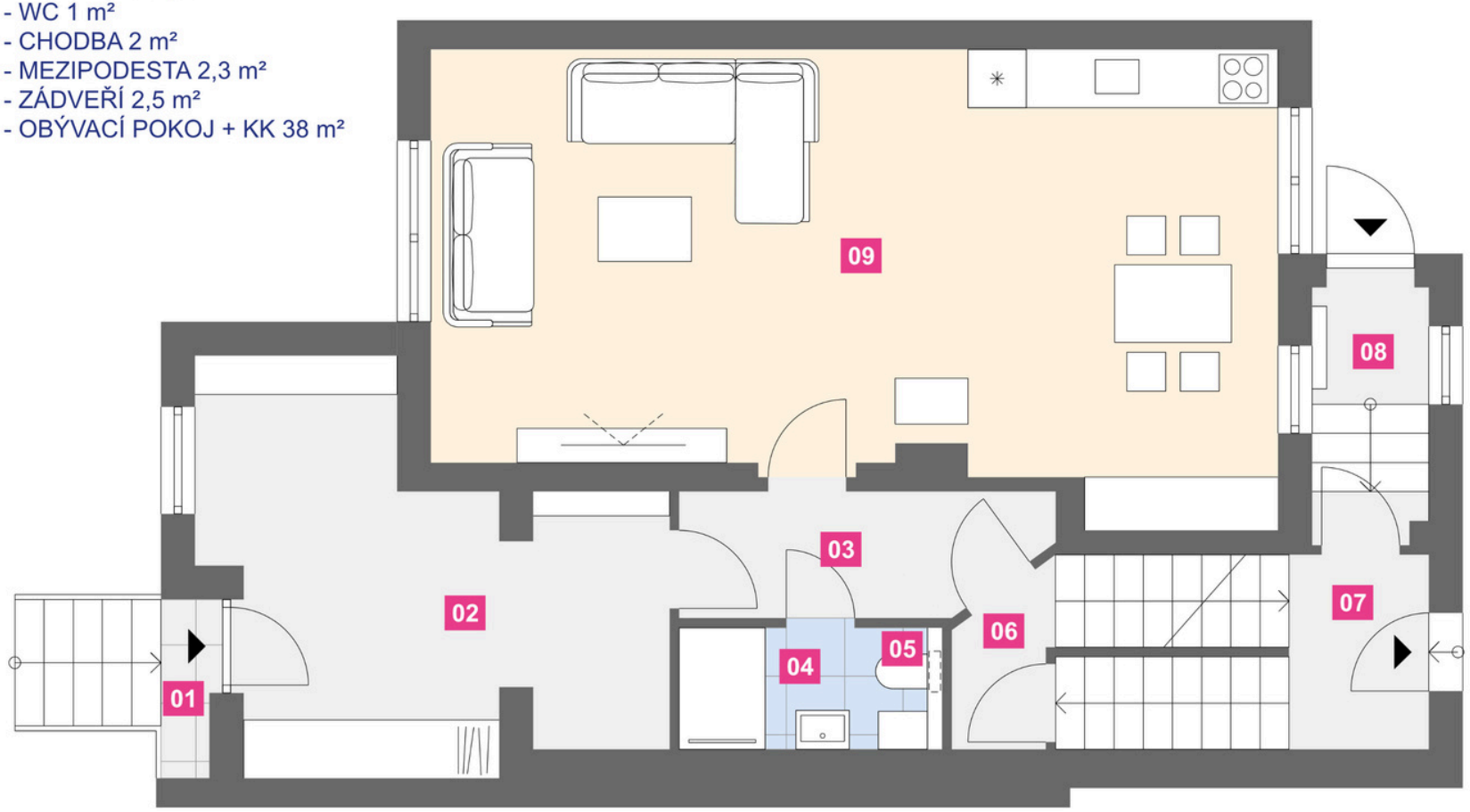
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

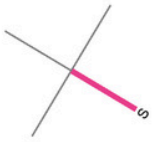
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP - PŘÍZEMÍ

01 - ZÁVĚTŘÍ 1 m²
02 - PŘEDSÍŇ 15,4 m²
03 - CHODBA 5 m²
04 - KOUPELNA 2,1 m²
05 - WC 1 m²
06 - CHODBA 2 m²
07 - MEZIPODESTA 2,3 m²
08 - ZÁDVEŘÍ 2,5 m²
09 - OBÝVACÍ POKOJ + KK 38 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 71,3 m²

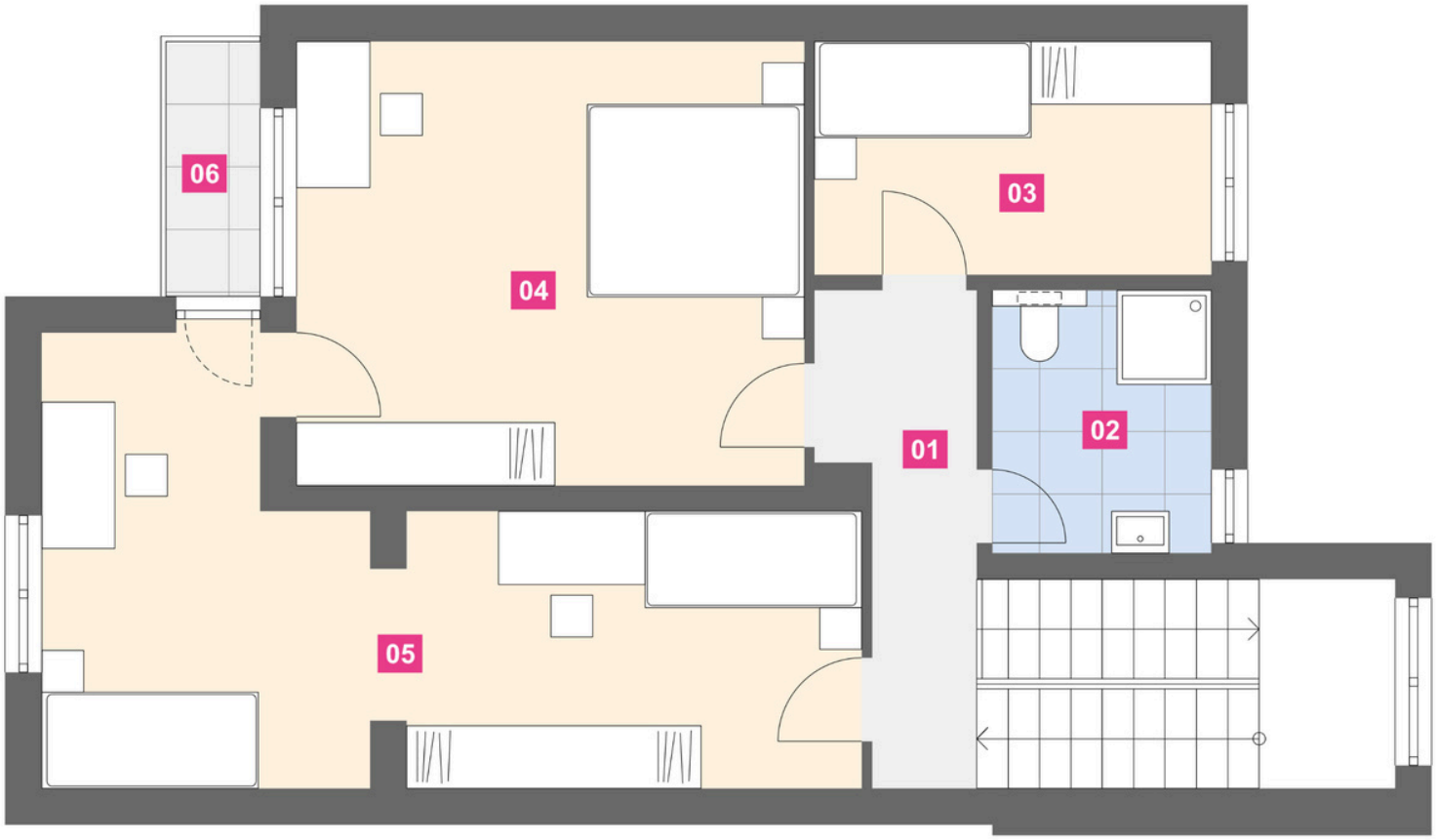
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

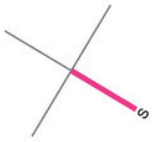
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2NP - PATRO

01 - CHODBA 6,7 m²
02 - KOUPELNA 5,7 m²
03 - POKOJ 8,9 m²
04 - LOŽNICE 19,7 m²
05 - POKOJ 23,4 m²
06 - BALKON 2,3 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 66,7 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

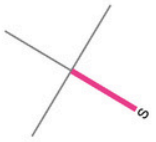
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - BYT 2+1 - PŘÍSTAVBA

01 - OBÝVACÍ POKOJ 12,6 m²
02 - KUCHYŇ 10,1 m²
03 - SPÍŽ 2,3 m²
04 - KOUPELNA 5,2 m²
05 - LOŽNICE 9,8 m²





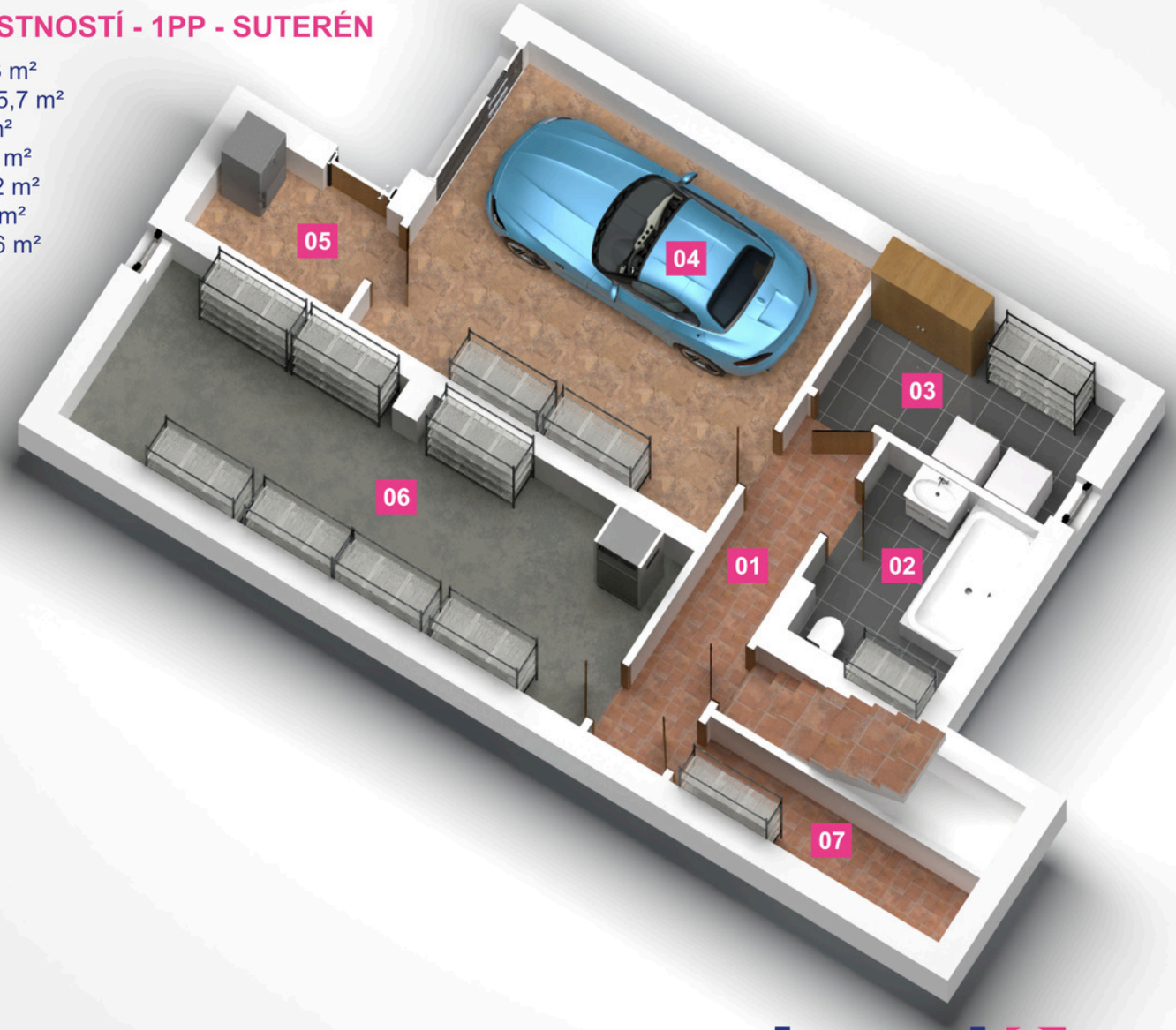
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 40 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1PP - SUTERÉN

01 - CHODBA 5,3 m²
02 - PRÁDELNA 5,7 m²
03 - SKLEP 6,1 m²
04 - GARÁŽ 20,9 m²
05 - ZÁDVEŘÍ 3,2 m²
06 - SKLEP 19,2 m²
07 - KOMORA 3,6 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 64 m²

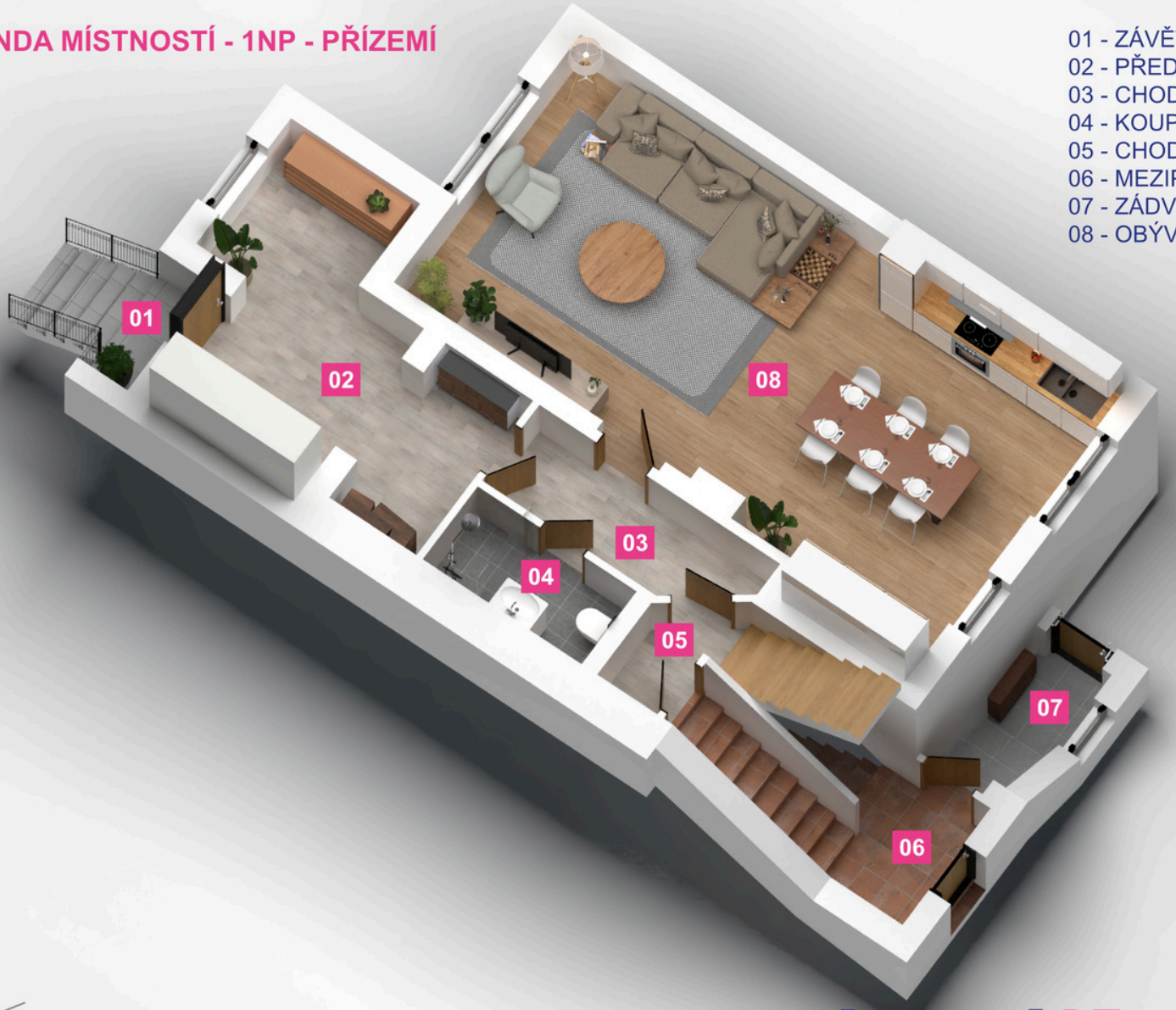
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP - PŘÍZEMÍ



01 - ZÁVĚTŘÍ 1 m²
02 - PŘEDSÍŇ 15,4 m²
03 - CHODBA 5 m²
04 - KOUPELNA 2,1 m²
05 - CHODBA 2 m²
06 - MEZIPODESTA 2,3 m²
07 - ZÁDVEŘÍ 2,5 m²
08 - OBÝVACÍ POKOJ + KK 38 m²

S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 71,3 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2NP - PATRO

01 - CHODBA 6,7 m²
02 - KOUPELNA 5,7 m²
03 - POKOJ 8,9 m²
04 - LOŽNICE 19,7 m²
05 - POKOJ 23,4 m²
06 - BALKON 2,3 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 66,7 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - BYT 2+1 - PŘÍSTAVBA

01 - OBÝVACÍ POKOJ 12,6 m²
02 - KUCHYŇ 10,1 m²
03 - SPÍŽ 2,3 m²
04 - KOUPELNA 5,2 m²
05 - LOŽNICE 9,8 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 40 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 14:35:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **591041 Lipník**

Kat.území: **684252 Lipník u Hrotovic** List vlastnictví: **344**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Nedvědická Veronika, č.p. 111, 67552 Lipník	**905305/4956**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
65/11	**194**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Lipník, č.p. 111, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **65/11**				
65/12	**30**	**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

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  zajišťující veškeré existující a budoucí dluhy a jejich příslušenství až do celkové výše 2.400.000,- Kč, které vzniknou do 16.02.2056

  Oprávnění pro

  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

  Povinnost k

  Parcela: 65/11, Parcela: 65/12

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1264437301/1 ze dne 16.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 10:36:11. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třebíč V-1187/2021-710**

  Pořadí k **01.03.2021 10:36**

  Související zápisy

  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1264437301/1 ze dne 16.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 10:36:11. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třebíč V-1187/2021-710**

  Související zápisy

  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1264437301/1 ze dne 16.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 10:36:11. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třebíč V-1187/2021-710**

- **Zákaz zatížení**

  bez souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro

  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

  Povinnost k

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 14:35:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **591041 Lipník**

Kat.území: **684252 Lipník u Hrotovic** List vlastnictví: **344**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 65/11, Parcela: 65/12

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1264437301/1 ze dne 16.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 10:36:11. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třebíč V-1187/2021-710**

Pořadí k **01.03.2021 10:36**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova tř. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč
  Povinnost k
  Nedvědická Veronika, č.p. 111, 67552 Lipník, RČ/IČO: 905305/4956

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 EX-330/2025 -9 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 13:59:11. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Třebíč Z-2011/2025-710**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 08:10:52. Zápis proveden dne 17.07.2019.**
  V-3538/2019-710

Pro: **Nedvědická Veronika, č.p. 111, 67552 Lipník** *RČ/IČO:* **905305/4956**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
65/12	**52901**	**30**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 14:35:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **591041 Lipník**

Kat.území: **684252 Lipník u Hrotovic** List vlastnictví: **344**

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 Třebíč, kód: 710.

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

Vyhotoveno: 05.02.2026 14:47:42

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: