demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

RODINNÝ DŮM 5+KK, SE ZAHRADOU VE VALČI



6 999 000 Kč

katalog

užitná plocha bydlení: 96 m2
užitná plocha ostatní: 250 m2
velikost pozemku: 1 098 m2
adresa: Valeč 88, 675 53 Valeč

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



prostorný dům v započaté rekonstrukci?

Hledáš dům pro rodinu, kde máš dostatek prostoru, zahradu a klidnou lokalitu kousek od Třebíče?
Nebo přemýšlíš investičně a dává ti smysl vzít nemovitost s potenciálem, jak díky lokalitě, tak díky vedlejším stavbám a možnostem jejich využití? Pak by se ti mohl líbit rodinný dům ve Valči.

Tohle je totiž přesně ta nemovitost, která dává smysl jak pro vlastní bydlení, tak jako dlouhodobá investice. Tento přízemní rodinný dům ti nabídne dispozici 5+kk a užitnou podlahovou plochu 96 m^2 pro bydlení a cca 250 m^2 pro libovolné využití. Takže místa opravdu kamion.

Dominantou domu je centrální obývací pokoj s kuchyňským koutem, na který navazují dva průchozí pokoje a chodba. Z té pak dojdeš do ložnice a dalšího pokoje no a taky do stylové koupelny, kde máš jak vanu, tak prostorný sprchový kout.

Dům je v započaté rekonstrukci, ale ty nejzásadnější věci už máš hotové. Kompletně nová střecha včetně krytiny, nové rozvody elektřiny, vody a odpadů, včetně vytápění. Okna jsou plastová s izolačním trojsklem. Takže to nejdražší a nejnáročnější máš za sebou. Na druhou stranu je potřeba počítat s dokončením detailů – interiérové dveře, podlahové lišty a další drobnosti... A hlavně venkovní úpravy, jako je zahrada, oplocení a zateplení fasády.

Co se týče pozemku, tak ten ti nabídne celkovou výměru 1 098 m^2, z toho samotná zahrada má 722 m^2. Na pozemku navíc najdeš studnu, což oceníš hlavně při údržbě zahrady. A co je velký bonus? Další přilehlé stavby, které můžeš využít na skladování, dílnu nebo klidně menší podnikání. No a nebo? Celé to překopat na ubytování.

A proč právě Valeč? Valeč je žádaná lokalita pro rodinné bydlení, která ti nabídne klid, přírodu a zároveň dobrou dostupnost do Třebíče. Najdeš tu základní občanskou vybavenost, příjemné okolí a fungující zázemí pro každodenní život. V Třebu jsi autem za pár minut a stejně tak funguje i autobusové spojení, takže se bez problémů dostaneš do práce, školy nebo za službami. No a pokud dřeš na atomce, tak pak to máš kousek i do práce.












1 098 m²


722 m²
376 m²

čísla a fakta

zastavěná plocha:	376 m2	Adresa:	Valeč 88, 675 53 Valeč
užitná plocha bydlení:	96 m2		
užitná plocha ostatní:	250 m2	Energetická třída:	G
dispozice:	5+kk	Ostatní:	-
velikost pozemku:	1 098 m2		
velikost zahrady*	722 m2		
rok kolaudace:	1945		
ostatní příslušenství:	studna, prostorná zahrada, další přilehlé stavby, kryté stání		

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

náklady na provoz

8 500 Kč/měsíc

elektrická energie:	2 500 Kč	elektrická energie:	dodavatelsky
topení	4 500 Kč	vytápění:	plynový kondenzační kotel, krbová kamna
voda a teplá voda:	1 500 Kč	pitná voda:	řad
ostatní náklady:	0 Kč	ohřev vody:	kondenzační plyn. kotel
		odpady:	kanalizace
		ostatní technologie:	studna

z čeho to je

rok výstavby:	1945
obvodový plášť:	kámen/beton, plné pálené cihly
okna:	plastová s izolačním trojsklem
střecha:	půlvalbová , plechová krytina
zateplení:	-

výnosnost?

Celkový měsíční příjem z nájemného*

17 000 Kč/měsíc

pronájem domu: 204 000 Kč

Doba návratnosti investice:

15 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?

DŮM PRO RODINU, KTERÁ CHCE VÍC PROSTORU?

Tenhle dům dává smysl hlavně pro rodinu, která nechce řešit kompromisy typu malý byt nebo dům bez zázemí. Máš tu dost místa uvnitř, zahradu venku a hlavně prostředí, kde se dá normálně fungovat. Bez hluku, bez tlačenice a s prostorem pro každodenní život.

TÉMĚŘ HOTOVÁ REKONSTRUKCE?

Tady se nemusíš bát, že bys začínal od nuly. Zásadní věci jsou totiž už hotové. Střecha, rozvody, okna, topení. Zůstaly detaily a venek, což je přesně ta část, kterou si většina lidí stejně chce doladit podle sebe. K tomu připočti vedlejší stavby na pozemku, které rozšiřují možnosti využití, ať už pro práci, skladování nebo rozšíření o další bydlení. Celek tak dává větší smysl, než se může na první pohled zdát.

KLID, ALE ŽÁDNÁ IZOLACE?

Valeč je přesně ten typ místa, kam se lidi stěhují, když chtějí mít kolem sebe klid, ale nechtějí být odříznutí od světa. Najdeš tu bohatou občanskou vybavenost, fungující komunitu a hlavně prostředí, kde se dobře bydlí. Do Třebíče se dostaneš autem za pár minut a stejně tak funguje i autobusové spojení, takže řešit dojíždění není problém. A pokud řešíš práci směrem na Dukovany, tak zde to pro tebe bude TOPka.















technické informace o nemovitosti



Dům je z roku 1945 a jedná se o klasickou zděnou stavbu. Spodní část je kombinace kamene a betonu, zbytek je z plných pálených cihel. Nemovitost je v osobním vlastnictví.

Z venkovní části má dům nově udělanou střechu včetně plechové krytiny, takže tohle máš vyřešené. Fasáda zatím zateplená není a počítá se s jejím dokončením. Okna jsou plastová s izolačním trojsklem, takže úniky tepla tady řešit nemusíš.

Uvnitř domu už máš nové rozvody elektřiny, vody i odpadů. Vytápění je řešeno kondenzačním plynovým kotlem, který zároveň zajišťuje i ohřev teplé vody. V domě jsou navíc krbová kamna s výměníkem napojeným na radiátory, takže si můžeš zatopit i dřevem.

Dům je napojený na vodovodní řád, kanalizaci, plyn i elektřinu. Na pozemku je navíc vlastní studna, kterou využiješ hlavně na zalévání zahrady.

Celkově je dům ve fázi rozjeté rekonstrukce, kde už jsou hotové ty nejzásadnější věci a zbytek je o dokončení detailů a venkovních úprav.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

řad
vlastní studna
vše v plastu

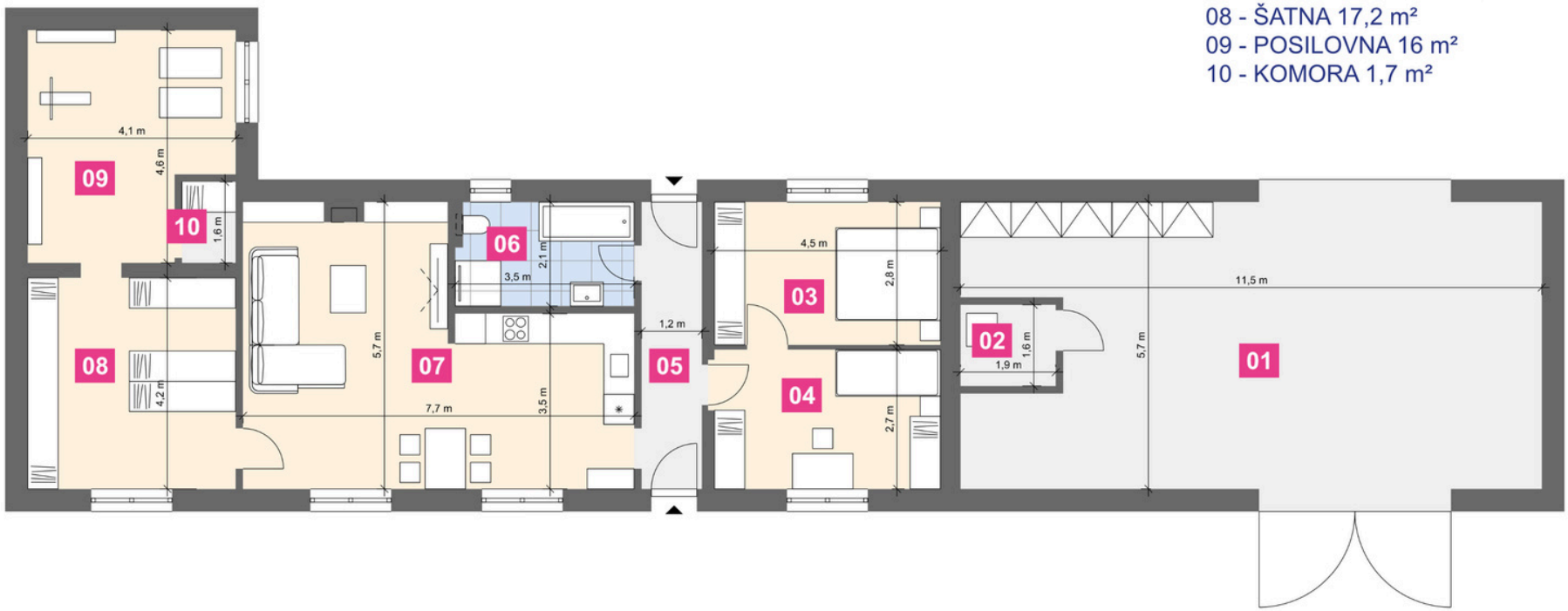
energie

plastová s izolačním trojsklem

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - STODOLA 64,6 m²
02 - KOTELNA 3 m²
03 - LOŽNICE 12,7 m²
04 - POKOJ 14,2 m²
05 - CHODBA 6,9 m²
06 - KOUPELNA 7,3 m²
07 - OBÝVACÍ POKOJ 19,3 m²
08 - ŠATNA 17,2 m²
09 - POSILOVNA 16 m²
10 - KOMORA 1,7 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 162,9 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - STODOLA 64,6 m²
02 - KOTELNA 3 m²
03 - LOŽNICE 12,7 m²
04 - POKOJ 14,2 m²
05 - CHODBA 6,9 m²
06 - KOUPELNA 7,3 m²
07 - OBÝVACÍ POKOJ 19,3 m²
08 - ŠATNA 17,2 m²
09 - POSILOVNA 16 m²
10 - KOMORA 1,7 m²



CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 162,9 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.04.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **591874 Valeč**

Kat.území: **776599 Valeč u Hrotovic** List vlastnictví: **137**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vlastnické právo

Kalinová Dana, č.p. 88, 67553 Valeč **796030/4308**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 155	**1073**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Valeč, č.p. 88, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 155**				
89/2	**25**	**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

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu kabel NN na pozemku.

  Oprávnění pro

  EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050

  Povinnost k

  Parcela: 89/2

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná JI-014330030935/005 ze dne 15.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2015 12:00:00. Zápis proveden dne 17.09.2015.**

  V-6031/2015-710

  Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 21.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:13:11. Zápis proveden dne 08.10.2025.**

  V-4832/2025-710

  Pořadí k **26.08.2015 12:00**

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžité pohledávky (na zaplacení jistiny Úvěru s příslušenstvím, smluvních pokut, poplatků a účelně vynaložených nákladů, případně pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení s příslušenstvím v případě, bude-li od Úvěrového smlouvy odstoupeno nebo v případě neplatnosti či nicotnosti Úvěrové smlouvy) do výše 3.984.000,- Kč u Úvěrové smlouvy č. 2580050165, které budou vznikat ode dne účinnosti Úvěrové smlouvy do 19.04.2059

  Oprávnění pro

  Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

  Povinnost k

  Parcela: St. 155, Parcela: 89/2

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 404/01910/25/2/01 ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 10:25:09. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Třebíč**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.04.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **591874 Valeč**

Kat.území: **776599 Valeč u Hrotovic** List vlastnictví: **137**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-1467/2025-710

Pořadí k **25.03.2025 10:25**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 404/01910/25/2/01 ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 10:25:09. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Třebíč**

V-1467/2025-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 404/01910/25/2/01 ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 10:25:09. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Třebíč**

V-1467/2025-710

- **Zákaz zcizení**

bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu existence zástavního práva, nejpozději však zanikne uplynutím dne 19.04.2059

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: 89/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 404/01910/25/2/01 ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 10:25:09. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Třebíč**

V-1467/2025-710

Pořadí k **25.03.2025 10:25**

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 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 08:46:45. Zápis proveden dne 28.12.2023.**

V-6252/2023-710

Pro: **Kalinová Dana, č.p. 88, 67553 Valeč** *RČ/IČO:* **796030/4308**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
89/2	**55800**	**25**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.04.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **591874 Valeč**

Kat.území: **776599 Valeč u Hrotovic** List vlastnictví: **137**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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: 07.04.2026 10:32:49

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: