demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

RODINNÝ DŮM S DVĚMA BYTY V JAROMĚŘICÍCH



5 250 000 Kč

katalog

užitná plocha: 255 m2
velikost pozemku: 809 m2
adresa: Zahradní 917, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



rodinný dům s možností bydlení pro dvě generace?

Hledáš dům tak velikej, že se tam vejde hromada lidí? Nebo řešíš bydlení pro dvě generace? Chceš vzít nemovitost, kde už dneska fungují dva byty a dává ti smysl ji upravit jako investici? Pak by tě mohl zajímat tenhle dům v Jaroměřicích nad Rokytnou.

Dům má dvě nadzemní podlaží a z větší části je dokonce i podsklepený. V každém patře je samostatná bytová jednotka 3+1, která je úplně stejná. V přízemí najdeš kuchyni, obývací pokoj a dvě ložnice. K tomu koupelnu a samostatnou toaletu. Stejné rozložení je i nahoře, jen s tím rozdílem, že je tam navíc lodžie o velikosti 5,5 m^2. Každý byt má zhruba 100 m^2, takže prostoru je tu víc než dost. Pod domem je sklep s užitnou podlahovou plochou 57 m^2, kde je technická místnost a další prostory na skladování případně technologie, nebo cokoliv jiného.

Pozemek má celkem 809 m^2, z toho samotná zahrada vychází zhruba na 490 m^2. Na ní je víc drobných staveb a venkovní bazén. No a parkování? Před domem zaparkuješ bez problémů.

Dům je jinak v původním stavu a tak počítej s kompletní rekonstrukcí. V rámci času proběhly jen menší zásahy. Část přízemí se dělala v roce 2021, koupelna v roce 2023 a řešila se jedna stěna sklepa kvůli vlhkosti.

Jaroměřice nad Rokytnou jsou město, kde máš všechno potřebné. Školu, školku, obchody, restaurace i doktora. Je tu i kultura a dominantou je zámek, kolem kterého se toho hodně děje. Do Třebíče se dostaneš autem i autobusem, takže do práce nebo za službama to máš kousek.












809 m²


180 m²
139 m²
490 m²

čísla a fakta

zastavěná plocha:	139 m2	Adresa:	Zahradní 917, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou
užitná podlahová plocha:	255 m2		
dispozice:	2x 3+1		
velikost pozemku:	809 m2	Energetická třída:	G
velikost zahrady*	490 m2	Ostatní:	-
rok kolaudace:	1978		
ostatní příslušenství:	sklep, přilehlé stavby, parkování před domem		

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

náklady na provoz

12 300 Kč/měsíc

elektrická energie:	3 900 Kč	elektrická energie:	dodavatelsky
topení	5 600 Kč	vytápění:	plynový kotel
voda a teplá voda:	2 800 Kč	pitná voda:	řad
ostatní náklady:	0 Kč	ohřev vody:	2 elektrické bojlery
		odpady:	kanalizace
		ostatní technologie:	studna

z čeho to je

rok výstavby:	1973
obvodový plášť:	cihly
okna:	plastová okna s izolačním dvojsklem
střecha:	plochá s asfaltovým pásem
zateplení:	-

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

20 000 Kč/měsíc

pronájem domu: 240 000 Kč

Doba návratnosti investice:

11 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?

DŮM PRO DVĚ GENERACE NEBO VĚTŠÍ RODINU??

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.

DVA BYTY V JEDNOM DOMĚ?

V každém patře máš dispozici 3+1, obě jednotky jsou řešené stejně a dům je z velké části podsklepený. K tomu zahrada, vedlejší stavby a bazén. Celé je to v původním stavu, takže si to vezmeš a nastavíš podle toho, jak to chceš mít.

JAROMĚŘICE NAD ROKYTNOU?

Město, kde funguje běžný život bez omezení – škola, školka, obchody, restaurace i doktor. K tomu zámek, kultura a okolí, kam můžeš vyrazit ven. Do Třebíče se dostaneš autem i autobusem, takže dojíždění není problém.















technické informace o nemovitosti



Dům je z roku 1973 a jedná se o zděnou dvoupodlažní stavbu (se sklepem), která je aktuálně téměř v původním stavu.

Z venku má dům plastová okna s izolačním dvojsklem. Fasáda není zateplená a na střeše je jen asfaltový pás. V rámci drobných prací se řešila izolace jedné stěny sklepa, kde byl problém s vlhkostí. Uvnitř domu je většina rozvodů elektřiny v hliníku, pouze v koupelně je měď. Odpady jsou svedené do kanalizace.

Dům je vytápěný plynovým kotlem a ohřev vody je řešen dvěma elektrickými bojlery. Dům je napojený na vodovodní řad, kanalizaci, plyn i elektřinu. Na pozemku je zároveň vlastní studna.

Celkově je dům v původním stavu a je určený ke kompletní rekonstrukci.

elektroinstalace

z velké části hliník
měď

voda a odpady

řad
vlastní studna

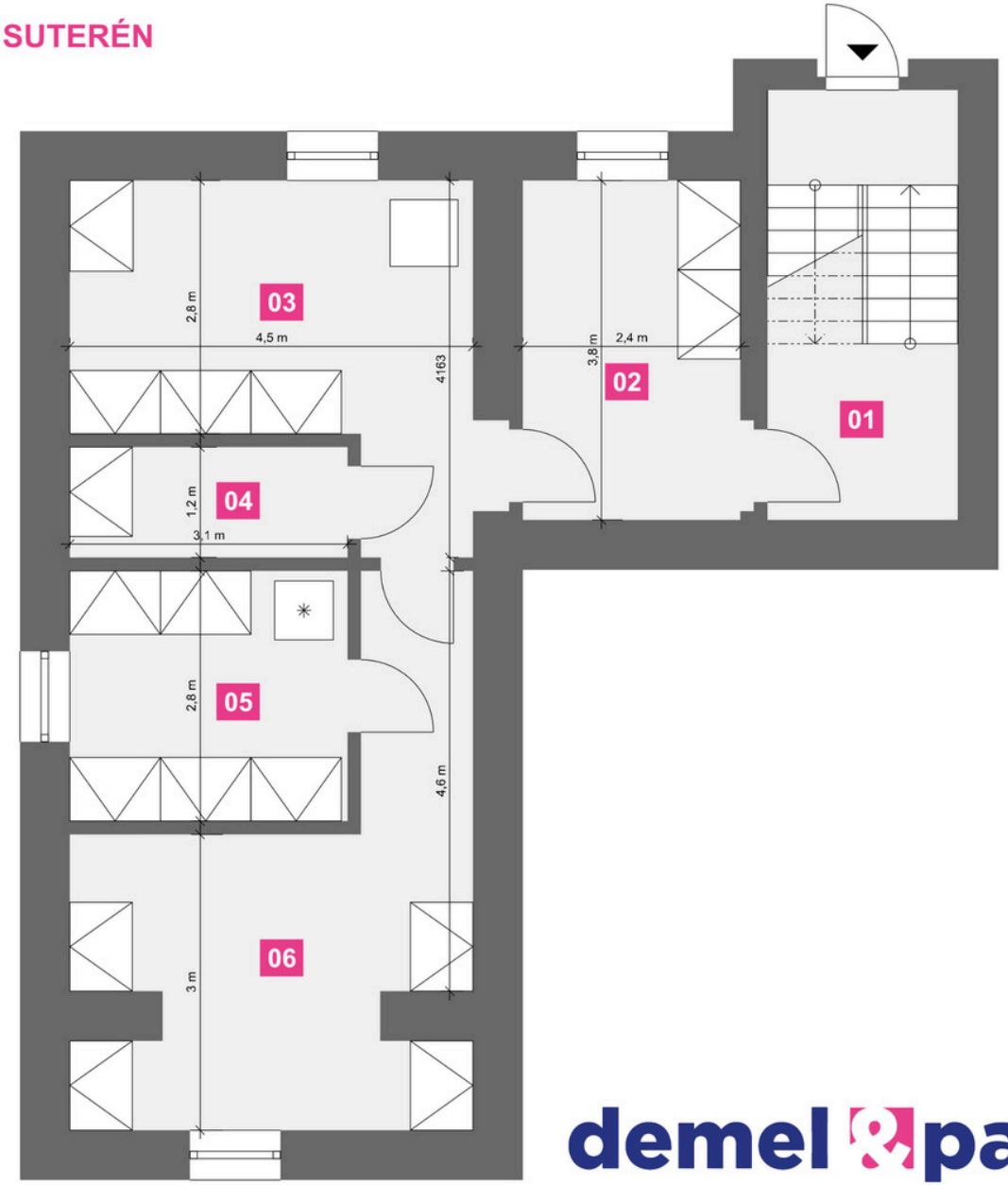
energie

plastová okna s izolačním dvojsklem

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1PP SUTERÉN

01 - CHODBA 4,1 m²
02 - SKLEP 9 m²
03 - KOTELNA 14,5 m²
04 - KOMORA 3,7 m²
05 - SKLEP 8,5 m²
06 - SKLOP 17 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 56,8 m²

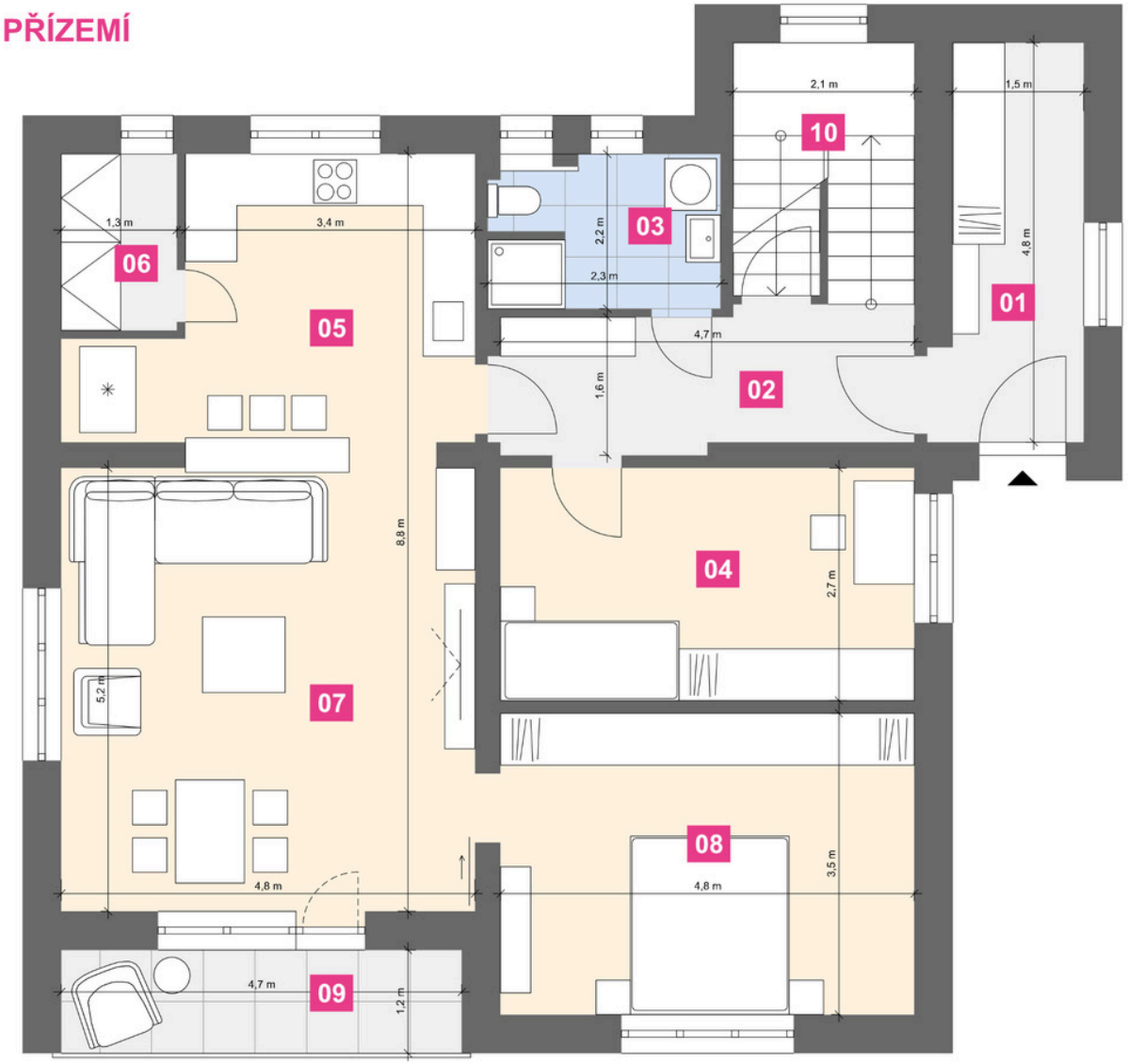
demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP PŘÍZEMÍ

01 - ZÁDVEŘÍ 7,4 m²
02 - CHODBA 7,8 m²
03 - KOUPELNA 4,5 m²
04 - POKOJ 13 m²
05 - KUCHYŇ 13 m²
06 - KOMORA 2,8 m²
07 - OBÝVACÍ POKOJ 24,7 m²
08 - LOŽNICE 16,8 m²
09 - LODŽIE 5,6 m²
10 - SCHODIŠTĚ 6,2 m²



demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 101,8 m²

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2NP PATRO

01 - CHODBA 7,8 m²
02 - KOUPELNA 3,8 m²
03 - WC 2,2 m²
04 - POKOJ 13,2 m²
05 - KUCHYŇ 13 m²
06 - KOMORA 5,2 m²
07 - OBÝVACÍ POKOJ 24,2 m²
08 - LOŽNICE 16,8 m²
09 - LODŽIE 5,4 m²
10 - SCHODIŠTĚ 6,7 m²



demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

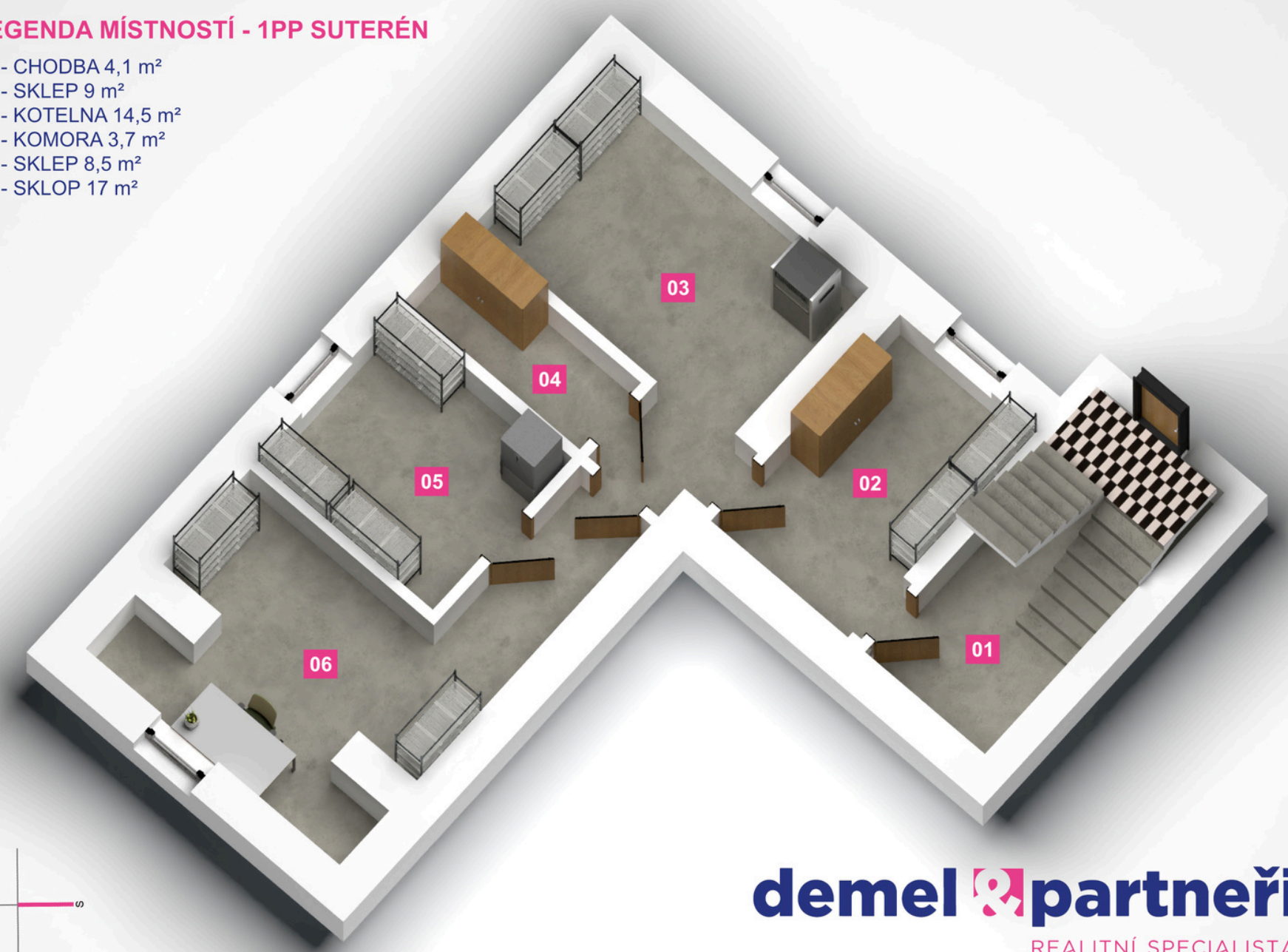
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 98,3 m²

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1PP SUTERÉN

01 - CHODBA 4,1 m²
02 - SKLEP 9 m²
03 - KOTELNA 14,5 m²
04 - KOMORA 3,7 m²
05 - SKLEP 8,5 m²
06 - SKLOP 17 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 56,8 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

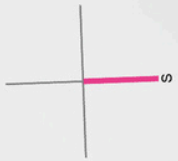
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP PŘÍZEMÍ

01 - ZÁDVEŘÍ 7,4 m²
02 - CHODBA 7,8 m²
03 - KOUPELNA 4,5 m²
04 - POKOJ 13 m²
05 - KUCHYŇ 13 m²
06 - KOMORA 2,8 m²
07 - OBÝVACÍ POKOJ 24,7 m²
08 - LOŽNICE 16,8 m²
09 - LODŽIE 5,6 m²
10 - SCHODIŠTĚ 6,2 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 101,8 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2NP PATRO

01 - CHODBA 7,8 m²
02 - KOUPELNA 3,8 m²
03 - WC 2,2 m²
04 - POKOJ 13,2 m²
05 - KUCHYŇ 13 m²
06 - KOMORA 5,2 m²
07 - OBÝVACÍ POKOJ 24,2 m²
08 - LOŽNICE 16,8 m²
09 - LODŽIE 5,4 m²
10 - SCHODIŠTĚ 6,7 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 98,3 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.04.2026 12:35:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **590754 Jaroměřice nad Rokytnou**

Kat.území: **657506 Jaroměřice nad Rokytnou** List vlastnictví: **499**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Sapík František a Sapíková Zuzana, Zahradní 917, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou	**750728/4532 795117/4539**	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 956	**809**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

Součástí je stavba: **Jaroměřice nad Rokytnou, č.p. 917, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 956**

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

dluhy ve výši 3.342.857,- Kč s příslušenstvím, které vzniknou do 20.10.2076
budoucí dluhy až do výše 4.011.428,40 Kč, které vzniknou do 20.10.2076

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 956

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/781254-01/21/01-002/00/R ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 08:29:52. Zápis proveden dne 12.11.2021; uloženo na prac. Třebíč V-6980/2021-710**

Pořadí k **21.10.2021 08:29**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/781254-01/21/01-002/00/R ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 08:29:52. Zápis proveden dne 12.11.2021; uloženo na prac. Třebíč V-6980/2021-710**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/781254-01/21/01-002/00/R ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 08:29:52. Zápis proveden dne 12.11.2021; uloženo na prac. Třebíč V-6980/2021-710**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.04.2026 12:35:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **590754 Jaroměřice nad Rokytnou**

Kat.území: **657506 Jaroměřice nad Rokytnou** List vlastnictví: **499**

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

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.05.2008.**
V-1980/2008-710

Pro: **Sapík František a Sapíková Zuzana, Zahradní 917, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou; společné jmění** *RČ/IČO:* **750728/4532 795117/4539**

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

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: 10.04.2026 12:45:50

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: