demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

PRODEJ BYTU 3+KK
ZAHRADNÍČKOVA, TŘEBÍČ



4 990 000 Kč

katalog

užitná plocha: 53,4 m2
adresa: Zahradníčkova 892/5, 674 01 Třebíč

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



byt po rekonstrukci a k okamžitému nastěhování?

Hledáš byt, kam si přivezeš jen nábytek a nebudeš další měsíce řešit řemeslníky, prach ani nekonečné dodělávky? Nebo přemýšlíš nad investicí, kterou můžeš téměř okamžitě nabídnout k pronájmu? Pak by tě mohl zaujmout tenhle byt na ulici Zahradníčkova v Třebíči.

Po rozsáhlé rekonstrukci tady vznikl byt, který původně nabízel dispozici 2+1, ale díky změně dispozice dnes funguje jako moderní 3+kk. A právě to je jedna z jeho největších předností. Na stejné podlahové ploše totiž získáš plnohodnotný další pokoj, který může sloužit jako dětský pokoj, pracovna nebo ložnice. Celková užitná plocha bytu je 54 m^2 a nachází se ve třetím patře cihlového bytového domu.

K bytu náleží sklepní kóje a díky orientaci na východ je interiér krásně prosvětlený už od ranních hodin. Na rekonstrukci se rozhodně nešetřilo. Byla změněna dispozice, udělaly se nové rozvody elektřiny, vody i odpadů, nové omítky, sádrokartonové podhledy, kvalitní vinylové podlahy a moderní kuchyňská linka, která je navržená tak, aby zapadla do celého interiéru. Samozřejmostí jsou bezpečnostní vstupní dveře i kompletní osvětlení. Příjemně překvapí také koupelna, kde se povedlo vytvořit dostatek úložného prostoru a zároveň zůstalo místo jak pro pračku, tak i sušičku.

Bytový dům prošel kompletní rekonstrukcí. Má novou fasádu, plastová okna i střechu, což se pozitivně podepisuje nejen na vzhledu domu, ale i na nákladech za bydlení. Jedinou věcí, se kterou je potřeba počítat, je třetí patro bez výtahu. Na druhou stranu právě díky tomu máš nahoře větší klid a nikdo ti nebude dupat nad hlavou.

A proč právě Zahradníčkova? Za mě je lokalita Horka-Domky jednou z nejžádanějších adres v celé Třebíči. Během pár minut pěšky dojdeš do školky i školy, velké nákupy vyřešíš ve Stop Shopu a když nebude čas vařit, Mekáč máš doslova za rohem. V okolí domu je dostatek zeleně, dětských hřišť i prostoru na procházky. Parkování není přímo vyhrazené, ale v okolních ulicích zaparkuješ v docházkové vzdálenosti. A pokud tě čeká stěhování nebo větší nákup, určitě oceníš, že přímo před domem vede příjezdová komunikace.















čísla a fakta

podlaží:	3 NP
užitná podlahová plocha:	53,4 m2
dispozice:	3+kk
velikost lodžie:	-
velikost sklepa:	9 m2
konstrukce domu:	zděná
ostatní příslušenství:	sklep

Adresa:	Zahradníčkova 892/5, 674 01 Třebíč
Energetická třída:	C
Ostatní:	-

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

náklady na provoz

4 450 Kč/měsíc

elektrická energie:	1 000 Kč
topení	1 500 Kč
voda a teplá voda:	1 000 Kč
ostatní náklady:	300 Kč
fond oprav:	650 Kč

elektrická energie:	dodavatelsky
vytápění:	dálkově
pitná voda:	řad
ohřev vody:	dálkově
odpady:	kanalizace
ostatní technologie:	elektrické podlahové vytápění v koupelně

z čeho to je

rok výstavby:	1960
obvodový plášť:	zděný
okna:	plastová
střecha:	valbová s pálenou střešní krytinou
zateplení:	ano

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

15 000 Kč/měsíc

pronájem domu: 360 000 Kč

Doba návratnosti investice:

7 let

zhodnocení roční: 7 %

**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?

HLEDÁŠ HOTOVÉ BYDLENÍ BEZ DALŠÍCH INVESTIC??

Tenhle byt bude vyhovovat mladému páru, menší rodině i každému, kdo už nechce řešit rekonstrukci. Stačí si přivézt osobní věci, zabydlet se a bydlet.

HORKA-DOMKY PATŘÍ MEZI NEJŽÁDANĚJŠÍ LOKALITY V TŘEBÍČI?

Není náhoda, že byty v této části města mizí z nabídky velmi rychle. V pěší vzdálenosti máš školku, školu, obchody, restaurace i Stop Shop, kde vyřešíš většinu nákupů. Za rohem je také Mekáč a nechybí dětská hřiště ani dostatek zeleně. Do centra města se dostaneš během několika minut a stejně pohodlné je i napojení na další části Třebíče. Pro rodinné bydlení i následný pronájem je tohle jedna z nejlepších adres ve městě.

ZMĚNA DISPOZICE, KTERÁ DÁVÁ SMYSL?

Původní dispozice 2+1 se změnila na moderní 3+kk a právě díky tomu byt působí daleko praktičtěji. Třetí pokoj může sloužit jako dětský pokoj, pracovna nebo ložnice a z původních 54 m^2 dostaneš maximum. Když k tomu připočteš kvalitně provedenou rekonstrukci a moderní vybavení, získáš byt, který bude bez problémů sloužit dlouhé roky.

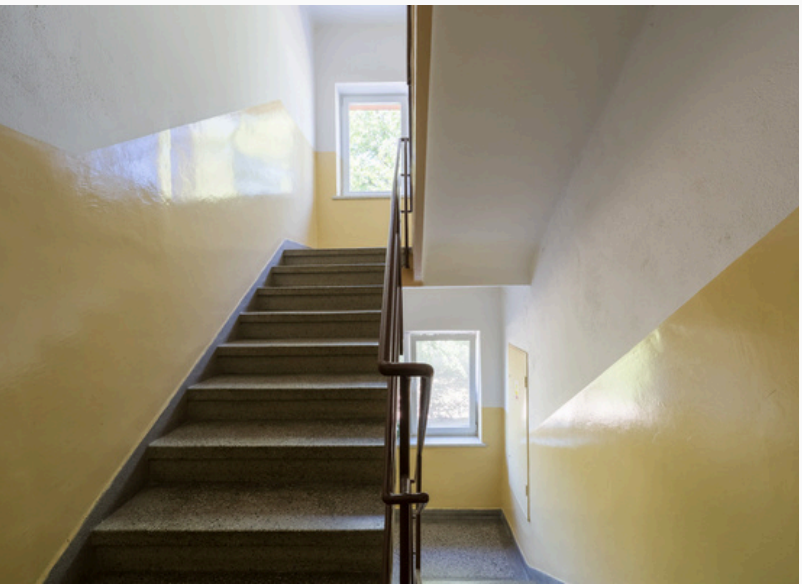














technické informace o nemovitosti



Byt se nachází ve zděném bytovém domě, který prošel kompletní rekonstrukcí. Dům má novou fasádu, plastová okna i střechu, díky čemuž jsou náklady na bydlení příjemně nízké.

V rámci rozsáhlé rekonstrukce samotného bytu došlo ke změně dispozice z původního 2+1 na současné 3+kk. Byly provedeny nové sádrokartonové podhledy, nové omítky, změna části vnitřních příček, položeny kvalitní vinylové podlahy a osazena nová kuchyňská linka. Součástí bytu jsou také bezpečnostní vstupní dveře a kompletní osvětlení.

Elektroinstalace, rozvody vody i odpadů jsou nové. O vytápění i ohřev teplé vody se stará centrální systém bytového domu.

Celkově se jedná o byt po kompletní rekonstrukci, který nevyžaduje žádné další investice a je připravený k okamžitému nastěhování nebo pronájmu.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

komplet v plastu
napojeno na kanalizaci

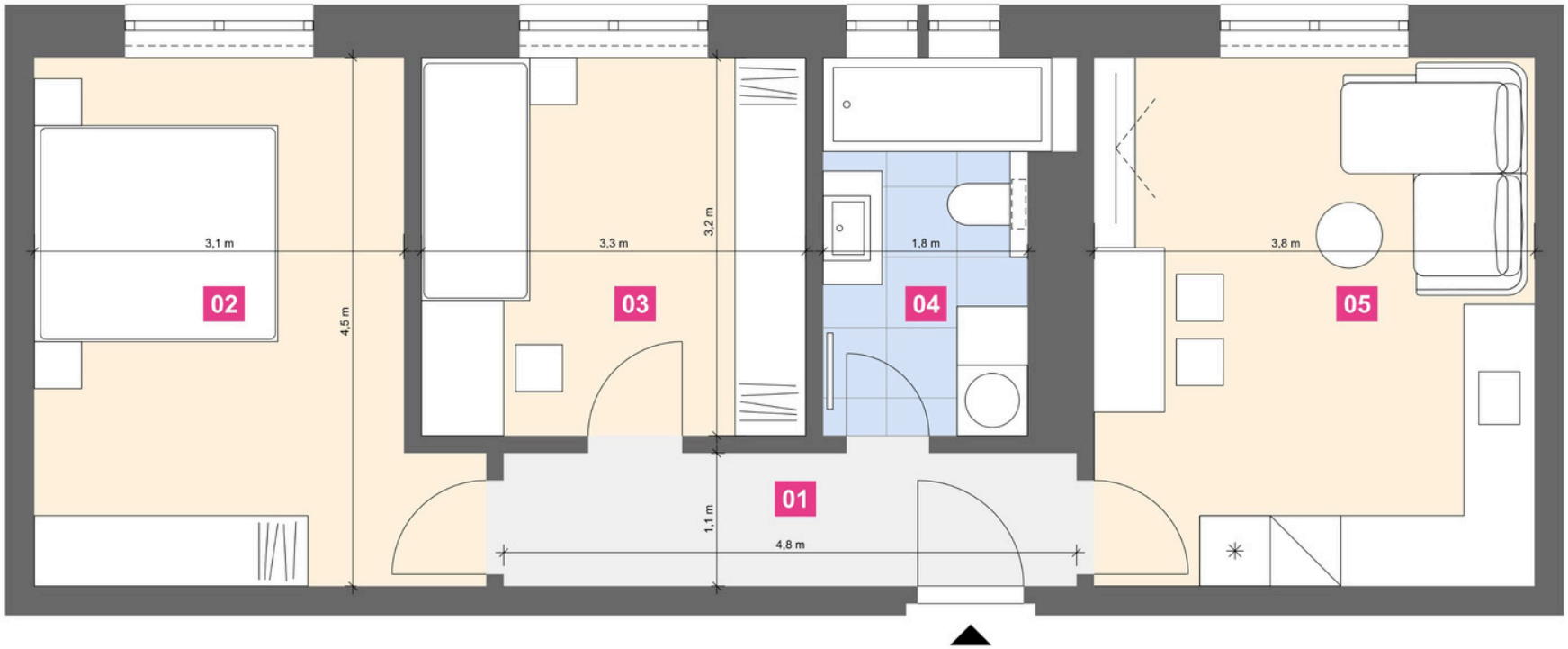
energie

plastová okna
zatepleno

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 5,5 m²
02 - LOŽNICE 14,9 m²
03 - POKOJ 10,5 m²
04 - KOUPELNA 5,8 m²
05 - OBÝVACÍ POKOJ 16,7 m²



S

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 53,4 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

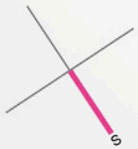
Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - PŘEDSÍŇ 5,5 m²
02 - LOŽNICE 14,9 m²
03 - POKOJ 10,5 m²
04 - KOUPELNA 5,8 m²
05 - OBÝVACÍ POKOJ 16,7 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 53,4 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

PENB

004 396-25T

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, č.p./č.o.: Zahradníčkova 891-892

PSČ, obec: 674 01 Třebíč

K.ú., parcelní č.: Třebíč (769738), st. 2334

Typ budovy: Bytový dům

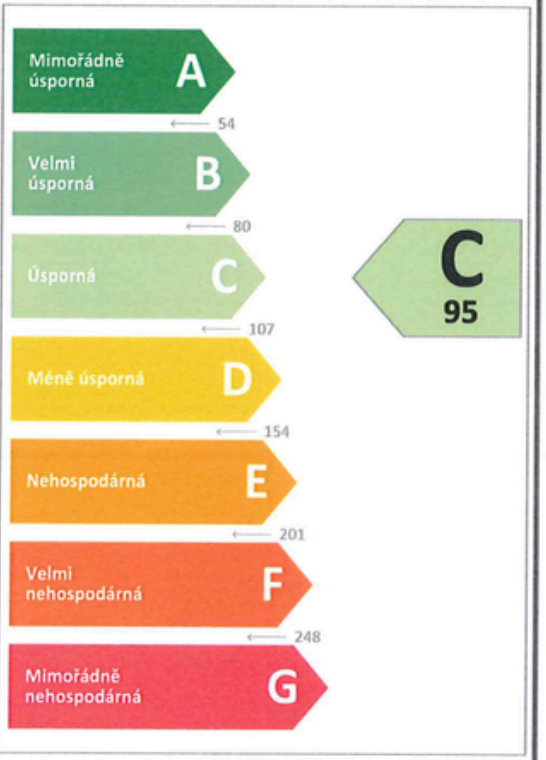
Celková energeticky vztažná plocha: 1587,1 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů

kWh/(m².rok)

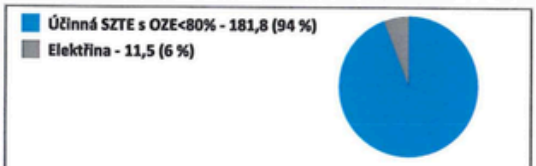


Požadavky pro změnu dokončené budovy

NEJSOU splněny

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,53 W/(m².K)	D
Měrná potřeba tepla na vytápění	72 kWh/(m².rok)	
Celková dodaná energie	122 kWh/(m².rok)	C
Vytápění	92 kWh/(m².rok)	D
Chlazení	-	
Nucené větrání	-	
Úprava vlhkosti	-	
Příprava teplé vody	23 kWh/(m².rok)	C
Osvětlení	7 kWh/(m².rok)	D

Energetický specialista: Ing. Karel Vaverka

Osvědčení č.: 302

Kontakt: vaverka@stavoproj.cz

Ing. KAREL VAVERKA – autorizovaný inženýr pro otázky energetických vlastností budov – 0302 – energetický specialista

Ev. č. průkazu: 706030.0

Vyhotoveno dne: 20.03.2025

Podpis:

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.06.2026 08:35:02*

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

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **590266 Třebíč**

Kat.území: **769738 Třebíč** List vlastnictví: **11596**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Raška Jan Ing., č.p. 33, 67401 Výčapy	**940930/4850**	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
892/8	**byt**		**byt.z.**	**625/13402**

Vymezeno v:

Budova **Horka-Domky, č.p. 891, 892, byt.dům, LV 8720**

na parcele **St. 2334, LV 8720**

Parcela **St. 2334** **zastavěná plocha a nádvoří** **524m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2025 13:00:00. Zápis proveden dne 30.05.2025.**

V-2353/2025-710

Pro: **Raška Jan Ing., č.p. 33, 67401 Výčapy** *RČ/IČO:* **940930/4850**

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.

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.06.2026 08:35:02*

Okres: **CZ0634 Třebíč** Obec: **590266 Třebíč**

Kat.území: **769738 Třebíč** List vlastnictví: **11596**

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: 22.06.2026 08:45:50

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: