

## BRODARICA KOD ŠIBENIKA – PREKRASAN NOVI STAN NA ODLIČNOJ LOKACIJI - AS4, Šibenik - Okolica, Wohnung



### Verkäuferinformationen

Name: Dogma Nekretnine  
Vorname: Dogma  
Nachname: Nekretnine  
Firmenname: Dogma nekretnine d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
Website: <https://dogma-nekretnine.com>  
Land: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Rijeka  
Postleitzahl: 51000  
Adresse: F.LA GUARDIA 6  
Phone: +385 51 341 080  
Fax: +385 51 341 081  
Über uns: Dogma Immobilien Agentur

d.o.o. ist ein Unternehmen, das in der Immobilienbranche spezialisiert ist. Wir sind schon für mehr als 13 Jahre auf dem Markt und während dieser Zeit wurden wir die führende Agentur in Kroatien.

Unseres Team von 25 ausgebildeten, sehr erfahren und lizenzierten Immobilienmakler arbeiten in der Agentur. Wir unterstützen unsere Kunden während des gesamten Prozesses der Verkauf und Kauf von Immobilien, von der Präsentation der Immobilien zu die Registrierung der Käufer das Eigentum. Unsere professionellen, engagierten und gebildeten Agenten sicherstellen, dass sie an alle Anfragen von unsere Kunden in der höchsten Standard reagiert.

Wir haben die größte

Datenbank von Immobilien in der Region, in der man Wohnungen und Häuser, Büros, Ferienwohnungen, landwirtschaftliche Flächen, Bauplätzen sowie luxuriöse Wohnungen, Häuser und Hotels findet. Darüber hinaus, um die Immobilien-Transaktion zu beschleunigen, haben wir auch eine Datenbank von mehreren tausend potentielle Käufer.

Wir arbeiten auch in Englisch, Italienisch und Deutsch, und wenn notwendig, in anderen Sprachen.

Unser Magazin "Dogma Nekretnine" erscheint monatlich. In der Zeitschrift finden Sie mehr als 900 Immobilien ergänzt mit Bildern, Empfehlungen von unseren Agenten des Monats, unseren Geschäftspartnern und ihre Produkte und Dienstleistungen, Ermäßigungsscheine und viele weitere nützliche Informationen. Unsere Immobilien-Magazin deckt das gesamte Primorsko-Goranska Region, mit einem Schwerpunkt auf Rijeka.

## Anzeigendetails

### Allgemein

Titel:	BRODARICA KOD ŠIBENIKA – PREKRASAN NOVI STAN NA ODLIČNOJ LOKACIJI - AS4
Immobilie zur:	Verkauf
Quadratfuß:	91 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	3
Preis:	275,100.00 €
Erstellt:	15.04.2024

## Zustand

Neubau: ja  
Baujahr: 2024

## Standort

Land: Croatia  
Staat / Region / Provinz: Šibensko-kninska županija  
Stadt: Šibenik - Okolica  
Siedlung: Brodarica  
Postleitzahl: 22000



## Genehmigungen

Baugenehmigung: ja  
Lokationsbewilligung: ja  
Bescheinigung: ja

## Zusätzliche Informationen

Energieeffizienz: In Vorbereitung

## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 1

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

**BRODARICA – SCHÖNE NEUE WOHNUNG IN TOLLER LAGE – AS4** In BRODARICA, 350 Meter vom schönen Strand entfernt, befindet sich dieses Gebäude mit sehr schönen, funktionalen und hervorragend gestalteten Apartments. Die Wohnung AS4 befindet sich im Gebäude A (auf den Bildern sehen Sie die Lage), die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet, Größe 91,70 m<sup>2</sup>, mit zwei Schlafzimmern und einem Wohnzimmer mit Küche und Esszimmer. Das Gebäude wird mit außergewöhnlicher Qualität gebaut und die Fertigstellung der Bauarbeiten, d. h. der Einzug, wird für März 2025 erwartet. **STANDORT:** BRODARICA Dieser Standort zeichnet sich durch eine äußerst gute Anbindung an die Stadt aus, da er sich in unmittelbarer Nähe der 130 m entfernten Bushaltestelle und einer weiteren Bushaltestelle befindet. Bahnhof 180 m entfernt (Jadranska magistrala in Richtung Split), Kindergarten 1200 m entfernt, Grundschule 930 m entfernt, Post 400 m entfernt, nahegelegener Supermarkt 350 m und der erste Strand 350 m (Gaj-Bucht). **GEBÄUDEBESCHREIBUNG:** Das Wohn-Mehrfamilien-Doppelhaus ist so gelegen und konzipiert, dass es alle Standort- und Planungsbedingungen erfüllt, einschließlich der Entfernung vom Zentrum, der Anzahl der Stockwerke und der Bebauung des Grundstücks. Ziel der architektonischen Gestaltung war die richtige Orientierung im vorgegebenen Rahmen, möglichst viel natürliches Licht und gleichzeitig die nötige Intimität der einzelnen Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der klimatischen Bedingungen

sind Loggien – Erweiterungen des Wohnzimmers – als Außenbereiche aller Wohneinheiten eine optimale Wahl, um im Sommer Schutz vor übermäßiger Sonne und im Winter vor Regen zu bieten. Aufgrund der Lage des jeweiligen Grundstücks verfügen alle Wohnungen über eine Südausrichtung mit Loggien an der Südfassade des Gebäudes. Ein Wohn-Doppelhaus mit Erdgeschoss und zwei Etagen, abgeschlossen mit einem flachen, unpassierbaren Dach. Im Erdgeschoss mit direktem Eingang von außen befindet sich die Wohneinheit S1, bei der es sich um eine Zweizimmerwohnung handelt. Ein Teil des Hofes im Erdgeschoss gehört zur Wohneinheit S1. Über eine halboffene Treppe gelangt man in das 1. Obergeschoss, wo sich zwei Einraum-Wohneinheiten S2 und S3 befinden, zu denen die Lagerräume im Erdgeschoss gehören. Im 2. Obergeschoss befindet sich die Wohneinheit S4. Die Wohneinheit S4 ist eine komfortable Zweizimmerwohnung. Mit geringfügigen Eingriffen besteht die Möglichkeit der Adaptierung in eine Dreizimmerwohnung. KONSTRUKTION Das Wohngebäude wird aus 25 cm dicken Blockziegeln errichtet, die durch ein System aus horizontalen und vertikalen Stahlbeton-Cerclagen ausgesteift werden. Die Mezzaninkonstruktionen und die Dachplatte bestehen aus massiven Stahlbetonplatten. Die Fundamente, darüber die Grundmauern und das Treppenhaus bestehen aus Stahlbeton. DACHKONSTRUKTION Die tragende Dachkonstruktion besteht aus 20 cm dicken Stahlbetonplatten. Das Dach ist als unpassierbares Flachdach ausgeführt, mit UV-stabiler TPO-Folie eingedeckt, wärmegeklämt mit 15 cm Wärmedämmung FASSADE FASSADE Die Fassade wird mit Silikatputz mit Wärmedämmung aus expandiertem Polystyrol EPS (Styropor) 10 cm ausgeführt. WÄNDE UND DECKEN Die inneren Trennwände in den Wohnungen bestehen aus Gipskartonplatten mit Mineralwollfüllung von 10–12,5 cm Dicke und doppelten GK-Platten. Durch Glätten werden die Betonteile der Wände und Deckenplatten eingebnet. Die abschließende Behandlung von Beton und Trennwänden ist der Anstrich mit halbdispersiver weißer Farbe. Blockziegelwände werden mit Gips-Kalk- und Kalk-Zement-Putz verputzt und mit Glättung und Anstrich versehen. Bei Wandfliesen werden sämtliche Dehnungsfugen sowie Kanten und Eckabschlüsse mit schützenden Eckprofilen ausgeführt. In den Sanitäranlagen sind alle Wände vom Boden bis zur Decke mit Keramikfliesen belegt. BÖDEN Die Böden aller Räume werden mit hochwertigen Keramikfliesen belegt. Auf den Loggiaböden sind frostbeständige Keramikfliesen vorgesehen. Die Treppen und Podeste sind mit rutschfestem Stein ausgekleidet. AUSSENSCHREICHEREI UND SCHLOSSER Die Außenschreinerei besteht aus PVC mit Mehrkammerprofilen mit hoher Wärmedämmung, die den Standards eines niedrigen Energieverbrauchs entsprechen, mit dem dazugehörigen Kasten für ALU-Jalousien, wärmegeklämten Außenfensterbänken und Innenfensterbänken aus Stein. Die Gläser sind dreischichtig mit einer energiearmen Beschichtung. Es gibt Ausgänge zur Loggia Schiebewände oder Balkontüren. Zäune auf Loggien und Balkonen bestehen aus verzinktem Metall mit einer Höhe von 100 cm. GEMEINSAME RÄUME Die Kommunikation zwischen den Etagen wird durch eine Innentreppe ermöglicht. Die Böden im Treppenhaus und Flur sind mit Naturstein gepflastert. Die Geländer und Handläufe in den Treppenhäusern sind

als Schlossergeländer mit einer Höhe von 100 cm ausgeführt. Die Gemeinschaftsflächen im Außenbereich werden entsprechend gärtnerisch mit niedrigen und hohen Pflanzen gestaltet. AUSSTATTUNG DES GEBÄUDES: · Die Heizung und Kühlung in den Wohnräumen und allen Schlafzimmern erfolgt über Split System mit einem Wandgerät, während die Außengeräte auf dem Dach des Gebäudes platziert werden. · In allen Wohnungen wird eine Fußbodenheizung installiert. · Die Trinkwasseraufbereitung in Badezimmern und Küchen erfolgt durch Elektroboiler mit einem Fassungsvermögen von 80 Litern in den Badezimmern. · EingangstürDiese in der Wohnung sind einbruchhemmend mit zusätzlicher Schalldämmung und Dichtungen, die die Luftdurchlässigkeit der Tür verringern. · Bei den Innenschreinereiarbeiten handelt es sich um weiße, solide, glatte Türen, lackiert mit PU-Lack, mit einem Türrahmen aus weiß lackiertem MDF. · Jede Wohnung verfügt über separate Zähler zur Messung des Stromverbrauchs. Energie und Wasser. · Das Wohngebäude wurde mit einem A+-Energieausweis entworfen, was maximale Energieeinsparung und vollständige Kostenkontrolle gewährleistet. · Jede Wohnung verfügt über einen definierten Entsorgungsort und einen Parkplatz im Hof MÖGLICHKEIT DER ZAHLUNG 10 % - Anzahlung 30 % – Rohbau fertiggestellt – bereit für die Zimmerei 30 % - unmittelbar vor dem Einbau von Keramik und Malerei 20 % – wenn alles fertig ist 10 % – nutzbar machen und Eigentum lösen Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen. Kontaktieren Sie uns vertrauensvoll. Damir Varošanec 00 385 (0)99 733 53 07 Ante Goleš 00 385 (0)99 222 30 54 ID CODE: DA100062266

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 574206

Agency ref id: DA100062266