

## Lovran – Obiteljska vila s velikim zemljištem, bazenom i pogledom na more. Lovran, Haus



### Verkäuferinformationen

Name: Kaiser Immobilien  
Vorname: Kaiser  
Nachname: Immobilien  
Firmenname: Kaiser Immobilien d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
Website: <https://kaiser-immobilien.hr/>  
Land: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Opatija  
Postleitzahl: 51410  
Adresse: Maršala Tita 97  
Mobile: 00385992140008  
Phone: 0038551823491  
Über uns: Das professionelle  
Expertenteam für exklusive  
Immobilien der Agentur  
KAISER IMMOBILIEN wird  
zum Partner der Kunden in  
angenehmer, ungestörter,  
diskreter und intimer  
Atmosphäre. Wir streben nach  
höchsten Ansprüchen und  
finden mit viel Engagement die  
perfekte Immobilie für Sie. Mit  
unserem Fachwissen, unserem  
Engagement, unserem Instinkt  
und unserer Kenntnis des  
regionalen Marktes können Sie  
Ihre Traumimmobilie in den  
Orten Kvarner, Istrien,  
Dalmatien und ganz Kroatien  
bauen. Wir beraten Sie vom  
ersten Termin bis zum  
Vertragsabschluss und darüber  
hinaus. Jeder Kunde wird  
individuell mit maximalem  
Vertrauen angesprochen.

Die Gründer der Agentur sind  
Silvija Panuccio und Dean  
Luić.

Überlassen Sie es unserem  
Expertenteam, das jede  
Herausforderung auf dem Weg  
zur besten Immobilie kennt.

Reg No.: 133/2024

## Anzeigendetails

### Allgemein

Titel:	Lovran – Obiteljska vila s velikim zemljištem, bazenom i pogledom na more
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	206 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1998 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Preis:	800,000.00 €
Erstellt:	17.11.2024

### Zustand

Neubau:	ja
Baujahr:	2019

### Standort

Land:	Croatia
Staat / Region / Provinz:	Primorsko-goranska županija
Stadt:	Lovran
Siedlung:	Lovran
Postleitzahl:	51415

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

Energieeffizienz:	A+
-------------------	----

### Heizung

Zentralheizung:	ja
-----------------	----



## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 5  
Überdachter Parkplatz: ja

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

Die Immobilienagentur Kaiser Immobilien aus Opatija ist geehrt, Ihnen in exklusiver Zusammenarbeit mit den Eigentümern eine komfortable Familienvilla mit Swimmingpool und großem Grundstück nur 5 km von der Küste und dem Zentrum von Lovran entfernt präsentieren zu können. Die Villa befindet sich in einer sehr ruhigen Lage, aber nicht zu weit (weniger als 10 Autominuten) von der lebhaften Küste der Riviera von Opatija sowie allen städtischen Einrichtungen einschließlich Supermärkten, Markt, Post, Bank, berühmten Restaurants, Cafés, Kindergarten, Schule, Sportplätzen, Tankstelle und allem anderen entfernt. Die gleiche Entfernung trennt das Haus von zahlreichen Stränden und der Promenade Lungomare. Auf der anderen Seite, in unmittelbarer Nähe des Hauses, befinden sich in wunderschönen und unberührten Umgebung verschiedene Wander- und Radwege. Viel Platz bietet auch der Garten mit einer Gesamtfläche von 1.998 m<sup>2</sup> rund um das Haus herum, von dem nur etwa 10 % bebaut ist. Was die Villa selbst betrifft, so handelt es sich um ein Niedrigenergie-Fertighaus aus dem Studio des renommierten kroatischen Unternehmens Domprojekt. Aus Sicht des Bausystems handelt es sich um eine tragende Holzkonstruktion mit Mineralwollefüllung und Dampfsperre, die beidseitig mit Plattenverkleidungen verschlossen ist, über die außen eine Thermofassade angebracht ist und innen eine weitere Plattenverkleidung, die für eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung sorgt. Der Stil der Villa erinnert an die traditionelle Architektur der Gespanschaft Primorje und sie befindet sich an einem erhöhten Ort mit einer wunderschönen Aussicht auf die Umgebung und das Meer. Die nordöstliche Ausrichtung des Hauses sorgt für ein sehr angenehmes Aufwachen in der Sonne am Morgen, während der Wohnbereich des Hauses, einschließlich einer großen Terrasse mit Pool, die Sonne bis in den späten Nachmittag genießen kann. Die Villa hat zwei Stockwerke, eine sehr einfache und funktionale Aufteilung und ist auf zwei Seiten von großen, teilweise überdachten Terrassen umgeben. Im Erdgeschoss befindet sich eine zentrale Eingangshalle, von der aus wir nach links in ein großes Wohnzimmer mit Küche und Esszimmer (39,79 m<sup>2</sup>) und nach rechts in das erste von insgesamt drei Schlafzimmern (derzeit als Arbeitszimmer genutzt) gelangen. Alle Schlafzimmer sind etwa 20 m<sup>2</sup> groß und verfügen jeweils über ein großes eigenes Badezimmer (im Falle des Erdgeschosses mit Badewanne). Im

Erdgeschoss befinden sich außerdem eine Gästetoilette und ein Heizraum. Vom Schlafzimmer und Wohnzimmer aus haben wir Zugang zur bereits erwähnten Terrasse mit schönem Swimmingpool (27 m<sup>2</sup>, beheizt, Salzwasser, Elektrolyse) und einem Sonnendeck. Wir steigen die schöne Holzterasse in den 1. Stock hinauf, wo sich 2 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer (Dusche) und einem überdachten Balkon befinden. Zwischen den Schlafzimmern befindet sich ein relativ großer Raum, der als Arbeitsecke oder dergleichen genutzt werden könnte. Die Beheizung erfolgt über eine Mitsubishi-Wärmepumpe, im gesamten Erdgeschoss und in den Badezimmern im 1. Stock ist eine Fußbodenheizung installiert, und in den oberen Schlafzimmern sind eingebaute Gebläsekonvektoren vorhanden. Durch dasselbe System ist es auch möglich, das Wasser im Pool zu erwärmen. Neben der Wärmepumpe werden drei auf dem Dach des Hauses installierte Solarmodule verwendet, um Warmwasser für das Haus zu erhitzen. Zur Bewässerung des Gartens wurde hinter dem Haus ein Regenwassertank von ca. 50 m<sup>3</sup> errichtet. Neben dem Haupthaus gibt es auch 2 Carports (plus mehrere Außenstellplätze) und einen kleineren Häuschen (Baujahr 2024), der als Lagerraum, Werkstatt/Gartenhaus usw. genutzt werden kann. Das große Potenzial des Grundstücks sehe ich auch darin, dass seine Größe und vor allem seine Form es ermöglichen, einen Teil des Grundstücks von ca. 605 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang von der Straße aus für den Bau eines separaten Hauses mit eigenem Pool zu nutzen – beispielsweise zur touristischen Vermietung. Es wäre möglich, diesen Teil des Grundstücks vollständig abzutrennen, zu verkaufen und dadurch die Anfangsinvestition teilweise wieder hereinzuholen. Das Haus wird voll möbliert verkauft (bis auf ein paar Stücke aus dem Schlafzimmer im Erdgeschoss). Ordentliche Dokumentation, sauberer Eigentumstitel, Nutzungsgenehmigung, keine Belastungen. Diese äußerst angenehme und tadellos gepflegte Immobilie ohne Kompromisse, mit zusätzlichem Potenzial und einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis ist eine empfehlenswerte Wahl für ein komfortables Familienleben in idyllischer Lage mitten in der Natur und in der Nähe der Küste und aller Annehmlichkeiten. Zentrum von Lovran, Küste: 4,7 km / 8 Minuten mit dem Auto (1 km Luftlinie) Zentrum von Opatija: 9 km / 15 Minuten Rijeka: 20 km / 35 Minuten Flughafen Rijeka: 50 km / 50 Minuten Flughafen Pula: 100 km / 90 Minuten Ljubljana: 120 km / 2 Stunden Wien, München, Budapest: 500 km Die Provision der Agentur für den Käufer beträgt 3 % + MwSt. Die Provision deckt alle mit dem Kauf verbundenen Dienstleistungen ab und wird nur im Falle eines Immobilienkaufs bei Abschluss des ersten Rechtsgeschäfts gezahlt. Kaufpreis der Immobilie: 800.000,00 EUR Provision (3,75 %): 30.000,00 EUR Gesamtinvestition: 830.000,00 EUR Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an: Jirka Nerad Telefon: +385 911 632 884 E-Mail: [jirka@kaiser-immobilien.hr](mailto:jirka@kaiser-immobilien.hr) Vielen Dank für Ihr Interesse! ID CODE: 101-239

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 655365

Agency ref id: 101-239

Kontakt Telefon: +385911632884, +385995677888,