

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



### Información del vendedor

Nombre: Kaiser Immobilien  
Nombre: Kaiser  
Apellido: Immobilien  
Nombre de la empresa: Kaiser Immobilien d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
Sitio Web: <https://kaiser-immobilien.hr/>  
País: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Opatija  
Código postal: 51410  
Dirección: Maršala Tita 97  
Mobile: 00385992140008  
Phone: 0038551823491

Sobre nosotros: Profesionalni tim stručnjaka za ekskluzivne nekretnine agencije KAISER IMMOBILIEN klijentima postaje partner u ugodnoj, nesmetanoj, diskretnoj i intimnoj atmosferi. Nastojimo zadovoljiti najviše standarde i uz veliki angažman pronalazimo savršenu nekretninu za Vas. Uz našu stručnost, predanost, našem instinktu i poznavanju regionalnog tržišta možete graditi svoju nekretninu iz snova na lokacijama Kvarnera, Istre, Dalmacije i cijele Hrvatske. Savjetujemo vas od prvog termina do sklapanja ugovora, pa i dalje. Svakom klijentu pristupa se individualno uz maksimalno povjerenje.

Osnivači agencije su Silvija Panuccio i Dean Luić. KAISER IMMOBILIEN je vrhunska agencija za posredovanje u prodaji probranih i ekskluzivnih

nekretnina koja svojim  
klijentima nudi više od  
kupoprodajnog iskustva. Naša  
je misija donijeti kvalitetu,  
ekskluzivnost i luksuz u svijet.

Reg No.: 133/2024

## Datos del anuncio

### Común

Título:	Lovran – Obiteljska vila s velikim zemljištem, bazenom i pogledom na more
Propiedad para:	Venta
Tipo de vivienda:	separado
Pies cuadrados:	206 m <sup>2</sup>
Tamaño del lote:	1998 m <sup>2</sup>
Dormitorios:	4
Baños:	3
Precio:	800,000.00 €
Publicado:	17.11.2024

### Condición

Nueva construcción:	sí
Desarrollado:	2019

### Ubicación

País:	Croatia
Provincia / Región /	Primorsko-goranska županija
Provincia:	
Ciudad:	Lovran
Área urbana:	Lovran
Poštanski broj:	51415

### Permisos

Permiso de construcción:	sí
Ubicación permiso:	sí
Certificado de propiedad:	sí

### Información adicional

Eficiencia energética:	A+
------------------------	----

### Calefacción

Calefacción central:	sí
----------------------	----



## Estacionamiento

Número de plazas de  
aparcamiento: 5  
Plaza de aparcamiento  
cubierto: sí

## Descripción

Información adicional: Agencija za nekretnine Kaiser Immobilien iz Opatije Vam sa zadovoljstvom u ekskluzivnoj suradnji s vlasnicima predstavlja komfornu obiteljsku vilu s bazenom i velikim zemljištem udaljenu samo 5 km od obale i centra Lovrana. Vila se nalazi na vrlo mirnoj lokaciji, ali ne predaleko (manje od 10 minuta vožnje automobilom) od živahne obale Opatijske rivijere kao i svih gradskih sadržaja uključujući supermarkete, tržnicu, poštu, banku, poznate restorane, kafiće, vrtić, školu, sportske terene, benzinsku postaju i sve ostalo. Jednako je udaljena i obala s plažama i obalnim šetalištem Lungomare. U suprotnom smjeru, u neposrednoj blizini kuće, prostire se prekrasna netaknuta priroda protkana cijelim nizom planinarskih staza. Jako puno prostora nudi i zemljište oko same kuće, koje ima ukupnu površinu 1.998 m<sup>2</sup>, od čega je samo približno 10% izgrađeno. Što se same vile tiče, radi se o niskoenergetskom montažnom objektu iz studija renomirane hrvatske tvrtke Domprojekt. Sa stajališta sustava gradnje, riječ je o nosivoj drvenoj konstrukciji s ispunom od mineralne vune i parnom branom, koja je obostrano zatvorena pločastim oblogama, preko kojih se s vanjske strane izvodi toplinska fasada, a s unutarnje strane se postavlja još jedna pločasta obloga, što osigurava izvrsnu toplinsku i zvučnu izolaciju. Vila svojim stilom podsjeća na primorsku tradicijsku arhitekturu, a na zemljištu je smještena na uzvišenom mjestu s prekrasnim pogledom na okolicu i more. Sjeveroistočna orijentacija kuće osigurava vrlo ugodno jutarnje buđenje uz sunce, dok dnevni dio kuće, uključujući veliku terasu s bazenom, može uživati u suncu do kasno poslijepodne. Vila je dvoetažna, vrlo jednostavnog i funkcionalnog rasporeda i s dvije strane je okružena velikim djelomično natkrivenim terasama. U prizemlju se nalazi središnji ulazni hodnik iz kojeg se nastavlja lijevo u veliki dnevni boravak s kuhinjom i blagovaonicom (39,79 m<sup>2</sup>) i desno u prvu od ukupno 3 spavaće sobe, koja sa trenutno koristi kao radna soba. Sve spavaće sobe imaju oko 20 m<sup>2</sup> i svaka od njih ima veliku vlastitu kupaonicu, u slučaju prizemlja s kadom. U prizemlju se nalazi i gostinjski wc te kotlovnica. Spavaća soba i dnevni boravak imaju izlaz na već spomenutu terasu na kojoj se nalazi i prekrasan bazen (27 m<sup>2</sup>, grijani, slana voda, elektroliza) te sunčalište. Prekrasnim drvenim stepenicama penjemo se na 1. kat

gdje se nalaze 2 spavaće sobe, svaka sa svojom kupaonicom (tuš) i natkrivenim balkonom. Između spavaćih soba se nalazi relativno veliki prostor koji bi se mogao koristiti kao radni kutak i slično. Grijanje je osigurano dizalicom topline Mitsubishi, podno grijanje postavljeno je u cijelom prizemlju i kupaonicama na 1. katu, a u gornjim spavaćim sobama dostupni su ugradbeni ventilokonvektori. Kroz isti sustav moguće je i grijanje vode u bazenu. Za zagrijavanje tople vode za kuću koriste se osim dizalice topline i tri solarna panela postavljena na krovu kuće. Za zalijevanje vrta je iza kuće izgrađena cisterna za kišnicu od cca 50 m<sup>3</sup>. Uz glavnu kuću, na zemljištu se nalaze i 2 natkrivena parkirna mjesta (plus nekoliko mjesta na otvorenom) te manji objekt koji se može koristiti kao skladište, radionica/vrtna kućica itd. Veliki potencijal zemljišta oko kuće vidim u tome što svojom veličinom i prije svega oblikom dopušta da se dio zemljišta od cca. 605 m<sup>2</sup> s direktnim pristupom s ceste iskoristi za izgradnju zasebne kuće s vlastitim bazenom - npr. za turističko iznajmljivanje. Ovaj dio zemljišta bilo bi moguće i potpuno odvojiti, prodati i time djelomično povratiti početnu investiciju. Kuća se prodaje kompletno namještena (osim par komada iz spavaće sobe u prizemlju). Uredna dokumentacija, čisti vlasnički list, uporabna dozvola, bez tereta. Ova iznimno ugodna i besprijekorno održavana nekretnina bez kompromisa s dodatnim potencijalom i izvrsnim omjerom cijene i kvalitete odličan je izbor za udoban obiteljski život na idiličnoj lokaciji usred prirode i nadomak obale i svih sadržaja. Centar Lovrana, obala: 4,7 km / 8 minuta autom (1 km zračne linije) Centar Opatije: 9 km / 15 minuta Rijeka: 20 km / 35 minuta Zračna luka Rijeka: 50 km / 50 minuta Zračna luka Pula: 100 km / 90 minuta Ljubljana: 120 km / 2 sata Beč, München, Budapest: 500 km Provizija agencije za kupca iznosi 3% + PDV. Provizija pokriva sve usluge vezane uz kupnju i plaća se samo u slučaju kupovine nekretnine, kod zaključenja prvog pravnog akta. Kupoprodajna cijena nekretnine: 800.000,00 EUR Posrednička naknada (3,75%): 30.000,00 EUR Ukupna investicija: 830.000,00 EUR Za detaljnije informacije, molimo Vas, kontaktirajte: Jirka Nerad Tel: +385 911 632 884 E-mail: [jirka@kaiser-immobilien.hr](mailto:jirka@kaiser-immobilien.hr) Hvala na interesu! ID KOD AGENCIJE: 101-239

## Información de contacto adicional

Número de referencia      655365  
interno:  
Agency ref id:            101-239  
Teléfono de contacto:    +385911632884, +385995677888,