

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



### Info venditore

Nome: Kaiser Immobilien  
Nome: Kaiser  
Cognome: Immobilien  
Nome della ditta: Kaiser Immobilien d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
Website: <https://kaiser-immobilien.hr/>  
Paese: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Opatija  
CAP: 51410  
Indirizzo: Maršala Tita 97  
Mobile: 00385992140008  
Phone: 0038551823491

Riguardo a noi: Il team professionale di esperti per immobili esclusivi dell'agenzia KAISER IMMOBILIEN diventa un partner per i clienti in un'atmosfera piacevole, indisturbata, discreta e intima. Ci sforziamo di soddisfare gli standard più elevati e con grande impegno troviamo la proprietà perfetta per te. Con la nostra competenza, dedizione, il nostro istinto e la conoscenza del mercato regionale, puoi costruire la proprietà dei tuoi sogni nelle località del Quarnero, dell'Istria, della Dalmazia e dell'intera Croazia. Ti consigliamo dal primo appuntamento fino alla conclusione del contratto e oltre. Ogni cliente viene contattato individualmente con la massima fiducia.

I fondatori dell'agenzia sono  
Silvija Panuccio e Dean Luić.

Lascia fare al nostro team di esperti che conosce ogni sfida sulla strada per il miglior immobile.

Reg No.: 133/2024

## Dettagli annunci

### Comune

Titolo:	Lovran – Obiteljska vila s velikim zemljištem, bazenom i pogledom na more
Proprietà per:	Sale
Tipo di casa:	distaccato
Square Feet:	206 m <sup>2</sup>
Lot Size:	1998 m <sup>2</sup>
Stanze da letto:	4
Bagni:	3
Prezzo:	800,000.00 €
Pubblicato:	09.11.2024

### Stato

Nuova costruzione:	si
Built:	2019

### Collocazione

Nazione:	Croatia
Stato / Regione /	Primorsko-goranska županija
Provincia:	
Città:	Lovran
Zona della città:	Lovran
Poštanski broj:	51415

### Permessi

Permesso di costruzione:	si
Permesso di locazione:	si
Certificato di proprietà:	si

### Additional information

Efficienza energetica:	A+
------------------------	----

### Riscaldamento

Riscaldamento centralizzato:	si
------------------------------	----



## Parcheggio

Numero di posti auto: 5  
Parcheggio coperto: si

## Descrizione

Informazioni aggiuntive: L'agenzia immobiliare Kaiser Immobilien di Opatija è lieta di presentarvi, in esclusiva collaborazione con i proprietari, una confortevole villa familiare con piscina e un ampio appezzamento di terreno a soli 5 km dalla costa e dal centro di Lovran. La villa si trova in una posizione molto tranquilla, ma non troppo lontana (meno di 10 minuti in auto) dalla vivace costa della Riviera di Opatija e da tutti i servizi della città, tra cui supermercati, mercato, ufficio postale, banca, ristoranti famosi, bar, asilo, scuola, campi sportivi, stazione di servizio e tutto il resto. La stessa distanza separa la casa dalla riva con spiagge e la passeggiata Lungomare. Nella direzione opposta, nelle immediate vicinanze della casa, si estende una splendida natura incontaminata intrecciata con tutta una serie di sentieri escursionistici e ciclabili. Anche il giardino intorno alla casa offre molto spazio, ha una superficie totale di 1.998 m<sup>2</sup>, di cui solo circa il 10% è edificato. Per quanto riguarda la villa stessa, si tratta di un edificio prefabbricato a basso consumo energetico dello studio della rinomata azienda croata Domprojekt. Dal punto di vista del sistema di costruzione, si tratta di una struttura portante in legno con riempimento in lana minerale e barriera al vapore, chiusa su entrambi i lati con rivestimenti in pannelli, sopra i quali è realizzata una facciata termica all'esterno e un altro rivestimento in pannelli è posizionato all'interno, il che garantisce un eccellente isolamento acustico e termico. Lo stile della villa ricorda l'architettura tradizionale della contea di Primorje e si trova in un punto elevato con una splendida vista sui dintorni e sul mare. L'orientamento a nord-est della casa assicura un risveglio mattutino molto piacevole al sole, mentre la zona giorno della casa, compresa una grande terrazza con piscina, può godersi il sole fino a tardo pomeriggio. La villa ha due piani, una disposizione molto semplice e funzionale ed è circondata su due lati da grandi terrazze parzialmente coperte. Al piano terra c'è un ingresso centrale da cui si prosegue a sinistra in un ampio soggiorno con cucina e sala da pranzo (39,79 m<sup>2</sup>) o a destra nella prima delle tre camere da letto totali (attualmente utilizzata come studio). Tutte le camere da letto sono di circa 20 m<sup>2</sup> e ognuna di esse ha un ampio bagno privato (nel caso del piano terra con vasca da bagno). Al piano terra c'è anche un bagno per gli ospiti e una sala caldaia. La camera da letto e il soggiorno hanno accesso alla suddetta terrazza con una bella piscina (27 m<sup>2</sup>, riscaldata, acqua salata, elettrolisi) e un solarium. Saliamo le belle

scale in legno fino al 1° piano, dove ci sono 2 camere da letto, ciascuna con il proprio bagno (doccia) e un balcone coperto. Tra le camere da letto c'è uno spazio relativamente grande che potrebbe essere utilizzato come angolo di lavoro e simili. Il riscaldamento è fornito da una pompa di calore Mitsubishi, il riscaldamento a pavimento è installato in tutto il piano terra e nei bagni del 1° piano e sono disponibili unità fan coil integrate nelle camere da letto superiori. Con lo stesso sistema è possibile anche riscaldare l'acqua della piscina. Oltre alla pompa di calore, tre pannelli solari installati sul tetto della casa vengono utilizzati per riscaldare l'acqua calda per la casa. Per annaffiare il giardino, è stato costruito un serbatoio di acqua piovana di circa 50 m<sup>3</sup> dietro la casa. Oltre alla casa principale, ci sono anche 2 posti auto coperti (più diversi posti auto esterni) e un capanno più piccolo (costruito nel 2024) che può essere utilizzato come spazio di stoccaggio, officina / capanno da giardino, ecc. Il grande potenziale del terreno lo vedo anche nel fatto che le sue dimensioni e, soprattutto, la sua forma consentono di utilizzare una parte del terreno di circa 605 m<sup>2</sup> con accesso diretto dalla strada per la costruzione di una casa separata con piscina propria, ad esempio per l'affitto turistico. Sarebbe possibile separare completamente questa parte del terreno, venderla e recuperare così parzialmente l'investimento iniziale. La casa viene venduta completamente arredata (tranne alcuni pezzi della camera da letto al piano terra). Documentazione corretta, titolo di proprietà pulito, permesso d'uso, nessun onere. Questa proprietà estremamente piacevole e immacolata, senza compromessi e con potenziale aggiuntivo e un eccellente rapporto qualità-prezzo, è una scelta eccezionale per una vita familiare confortevole in una posizione idilliaca in mezzo alla natura e vicino alla costa e a tutti i servizi. Centro di Lovran, costa: 4,7 km / 8 minuti in auto (1 km in linea d'aria) Centro di Opatija: 9 km / 15 minuti Rijeka: 20 km / 35 minuti Aeroporto di Rijeka: 50 km / 50 minuti Aeroporto di Pola: 100 km / 90 minuti Lubiana: 120 km / 2 ore Vienna, Monaco, Budapest: 500 km La commissione dell'agenzia per l'acquirente è del 3% + IVA. La commissione copre tutti i servizi relativi all'acquisto e viene pagata solo in caso di acquisto immobiliare, alla conclusione del primo atto legale. Prezzo di acquisto della proprietà: EUR 800.000,00 Commissione (3,75%): EUR 30.000,00 Investimento totale: EUR 830.000,00 Per informazioni più dettagliate, contattare: Jirka Nerad Telefono: +385 911 632 884 Email: [jirka@kaiser-immobilien.hr](mailto:jirka@kaiser-immobilien.hr) Grazie per l'interesse! ID CODE: 101-239

## Ulteriori informazioni di contatto

Numero di riferimento 655365  
interno:  
Agency ref id: 101-239  
Telefono di contatto: +385911632884, +385995677888,