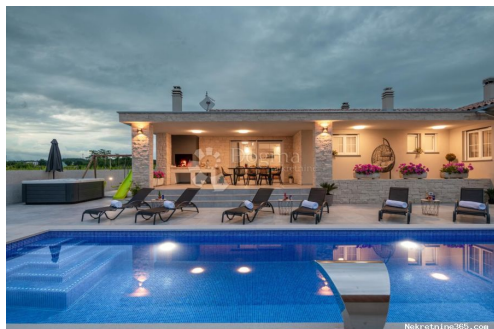


Ekskluzivno - Prekrasna prizemnica u okolici Pule, Pula, Famiglia



Info venditore

Nome: Dogma Nekretnine
Nome: Dogma
Cognome: Nekretnine
Nome della ditta: Dogma nekretnine d.o.o.
Service Type: Selling and renting
Website: <https://dogma-nekretnine.com>
Paese: Croatia
Region: Primorsko-goranska županija
City: Rijeka
CAP: 51000
Indirizzo: F.LA GUARDIA 6
Phone: +385 51 341 080
Fax: +385 51 341 081
Riguardo a noi: Dogma immobiliari s.r.l. e una società di intermediazione immobiliare presente sul mercato da più di 10 anni. Da una piccola agenzia con due impiegati siamo diventati una ditta con più di 40 impiegati. In questo periodo con il nostro lavoro ed il rapporto verso i nostri clienti siamo diventati l'agenzia più grande nella provincia Littoraneo-montana ed una delle più grandi in Croazia.

La nostra agenzia impiega 35 agenti educati i quali assistono e seguono i clienti dalla presentazione dei immobili sino al momento dell' acquisto.

Gli agenti con il loro lavoro, la professionalità e la conoscenza del mercato fanno di tutto per soddisfare i desideri e le necessità dei nostri clienti.

L agenzia ha il proprio servizio

legale (l'avvocato e il giurista) il quale offre ai nostri clienti i consigli legali e si occupa di tutti gli affari giuridici necessari. L'agenzia Dogma immobiliari con il suo servizio legale garantisce la sicurezza nella compravendita immobiliare.

L'agenzia possiede la più grande base d'informazioni sull'acquisto delle immobili nella nostra regione che contiene più di 15.000 appartamenti, 5.000 case, 2.000 appartamenti vacanzieri e altrettanti terreni, cosicché ogni cliente può trovare l'immobiliare desiderato. Per accelerare la vendita abbiamo una base con più di 30.000 clienti potenziali. In ogni caso, se riflettete sull'acquisto o la vendita dell'immobiliare l'agenzia Dogma immobiliari è certamente la scelta giusta.

Dettagli annunci

Comune

Titolo:	Ekskluzivno - Prekrasna prizemnica u okolici Pule
Proprietà per:	Sale
Tipo di casa:	distaccato
Square Feet:	145 m ²
Lot Size:	700 m ²
Stanze da letto:	4
Bagni:	3
Prezzo:	700,000.00 €
Pubblicato:	28.10.2024

Stato

Nuova costruzione:	si
Built:	2023
Ultimo rinnovo:	2024

Collocazione

Nazione:	Croatia
Stato / Regione / Provincia:	Istarska županija
Città:	Pula
Zona della città:	Centar
Poštanski broj:	52100

Permessi

Permesso di costruzione:	si
Certificato di proprietà:	si



Additional information

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

Descrizione

Informazioni aggiuntive: **ESCLUSIVO - OFFERTO SOLO DALL'AGENZIA IMMOBILIARE DOGMA! COMBINAZIONE DI STILE MODERNO E TRADIZIONALE, BELLA CASA AL PIANO NEI DINTORNI DI Pola - 5% DI RITORNO ANNUO SULL'INVESTIMENTO!!!!** Questa bellissima villa si trova vicino al villaggio di Lobarika, nella parte più meridionale del comune di Marčana. La posizione è eccellente, dista solo 3 km dall'aeroporto di Pola (PUY), 1,8 km dal centro città (Lobarika) e 8,9 km dal mare. Lobarika, essendo la località più vicina, offre tutto il necessario per la vita, nel paese si trova un negozio di alimentari, una panetteria, servizi di ristorazione e ristoranti, con particolare attenzione al ristorante - caseificio Vesna, che produce uno dei migliori formaggi nel mondo da anni! Pola, la città più grande della Regione istriana, dista solo 7,6 km e ha tutto ciò che offrono e offrono le grandi città europee. Dagli ospedali ai grandi centri commerciali e alle catene, dalle bellissime spiagge agli edifici storici, è ben collegato anche dalla linea urbana, che facilita moltissimo la mobilità e non c'è bisogno di usare l'auto per arrivare in centro città! La casa si trova alla fine di una strada tranquilla e senza uscita dove si trovano solo pochi edifici. La superficie del terreno su cui insiste la villa è complessivamente di 700 mq (ca. 30x23,5 m) di forma regolare, che regala molto spazio intorno alla casa su ogni lato e allo stesso tempo garantisce maggiore privacy e una senso di pace, tranquillità e lusso. La casa stessa ha una superficie abitabile totale di 145,02 m2 di spazio ottimamente organizzato che si estende per tutto il piano terra, creando così un piano terra compatto e ottimamente organizzato! Entrando nell'abitazione si accede alla zona anteriore ed ad un disimpegno che separa in due lati; da un lato si accede alla "zona giorno" dove si trovano la cucina con sala da pranzo ed il soggiorno con accesso al terrazzo, mentre dall'altro lato si accede alla "zona notte" che, come

suggerisce il nome, è composta da camere da letto e bagni. Il soggiorno, che è anche la parte "principale" e lo spazio più utilizzato, lascia senza fiato appena si entra. Una grande cucina di design con bancone, realizzata su misura, è sicuramente il sogno di ogni persona che ama cucinare. La cucina è realizzata in pregiato truciolare e materiali pregiati, è dotata di frigorifero da incasso, forno, lavastoviglie e forno a microonde, mentre la cappa è posizionata all'interno del piano di lavoro, che rappresenta il massimo in termini di cucine moderne! Nel proseguimento della cucina, come di consueto, si trova una sala da pranzo con un grande e massiccio tavolo per otto persone, e infine un soggiorno arredato in modo classico, con un divano ad angolo e un televisore. Dalla "zona giorno" si accede anche ad un ampio terrazzo dove è presente un ulteriore tavolo "esterno" per pranzare e socializzare, un camino e scale come comunicazione tra la casa e l'esterno, ovvero, in questo caso, la zona piscina con il solarium. La zona notte, cioè "l'altro lato" della casa, è composta da un ripostiglio che è anche un ripostiglio, un bagno per gli ospiti, uno spazio comune chiuso per stendere e tre camere da letto. Il ripostiglio o dispensa è uno spazio più piccolo in cui è presente una lavatrice e uno scaldabagno (120 l) ed è anche uno spazio dove è possibile riporre varie necessità come utensili, articoli per la casa e simili. Al piano inferiore è presente un piccolo bagno per gli ospiti ed uno spazio comune chiuso che originariamente aveva la funzione di "taverna" dato che è dotato di canna fumaria e caminetto in muratura oltre ad un ingresso/uscita separati, ma attualmente è adibito a una palestra dove sono presenti diversi attrezzi ginnici. In fondo alla zona notte della casa troviamo tre ampie camere da letto. Ogni camera è dotata di un proprio impianto di climatizzazione, un bagno con sanitari di alta qualità e riscaldamento a pavimento, armadi a muro su misura e comodi letti a molle con ulteriore spazio di stivaggio. Il riscaldamento e il raffrescamento della casa sono forniti da condizionatori inverter, presenti in ogni camera da letto, mentre uno più grande si trova nel soggiorno. Tutti i bagni sono dotati di riscaldamento elettrico a pavimento come ulteriore opzione di riscaldamento durante la doccia. Inoltre, nella zona comune (taverna) e nel soggiorno c'è un caminetto che può essere un'opzione di riscaldamento più piacevole e "più calda" nelle fredde giornate invernali (anche se nel clima istriano ce ne sono pochissime di giorni del genere) e creare un'atmosfera familiare intima e idilliaca. La rete fognaria viene effettuata attraverso una fossa biosettica a due camere di altissimo livello, senza possibilità di rilasciare odori sgradevoli! La casa è stata costruita in mattoni, durante la costruzione sono stati utilizzati materiali di prima scelta, e la loro esecuzione è stata supervisionata da persone esperte e qualificate che hanno seguito gli espressi ordini del proprietario affinché tutto fosse fatto secondo i più alti standard europei. La facciata è in polistirolo di dieci centimetri su tutta la casa, il tetto è in "multi-acqua" ed è altamente isolato e rifinito con canalizzazioni, mentre tutta la carpenteria della casa è in PVC con vetro IZO a tre strati, zanzariere e persiane. I rivestimenti dei pavimenti sono realizzati in ceramica di prima qualità, mentre tutti i mobili della casa sono realizzati da rinomati produttori italiani! L'esterno della casa è splendidamente decorato e per lo più erba naturale e ben tenuta con irrigazione automatica. Entrando nella proprietà, la parte in cemento si estende

dall'ingresso attraverso il cancello fino al parcheggio. Sul lato della casa, dove c'è anche l'uscita dalla zona giorno, cioè il terrazzo, si trova un ampio solarium con una spaziosa e grande piscina. La piscina ha una superficie totale di 28,50 mq (9,5x3 m), il che la rende insolita e molto attraente per la sua forma. Nelle sue immediate vicinanze si trovano la sottostazione e la sala macchine della piscina, contiene tutte le attrezzature della piscina e gli allacciamenti per il riscaldamento sono stati installati e predisposti. Nella continuazione del cortile, verso il retro della casa, ci sono altre due "zone", ovvero una parte più piccola dove si trova la vasca idromassaggio e una parte dove si trova un parco giochi per bambini. Nel parcheggio possono stare comodamente diverse auto e veicoli e la stazione di ricarica per auto elettriche è un ulteriore vantaggio! La costruzione di questo bellissimo edificio è iniziata all'inizio del 2023, tutti i lavori sono stati completati poco prima della stagione turistica del 2024, e già nella prima, seppur non intera, "stagione" ha avuto ottimi risultati! La documentazione e la proprietà dell'immobile sono in ordine e pulite, e ci sono ancora tutte le garanzie sui dispositivi! Il prezzo della proprietà in questione ammonta a € 700.000,00, prezzo in cui l'acquirente ottiene una villa unica e attraente, una combinazione di stile moderno e tradizionale, costruzione di qualità e una straordinaria opportunità di investimento. La villa viene affittata durante i mesi estivi, da cui genera un reddito netto di circa € 35.000,00, che equivale a un ritorno sull'investimento del 5% all'anno! È una vera rarità e un eccellente ROI (Return of Investment). Inoltre è importante sottolineare che è possibile prolungare la "stagione" con un minimo investimento aggiuntivo (riscaldando la piscina, per la quale esiste già la predisposizione, ed eventualmente coibentando o chiudendo la parte attorno alla vasca idromassaggio, eventualmente aggiungendo una sauna in modo che lo spazio può essere utilizzato tutto l'anno!) il che aumenterebbe ulteriormente il guadagno, così come la stessa percentuale di rendimento dell'investimento!! Tenendo conto del non piccolo mercato immobiliare, e non solo in Istria, sono pochi gli edifici che possono vantare risultati simili sotto forma di affitti turistici e/o di ritorno sull'investimento! Detto questo, possiamo tranquillamente dire che in questo caso si tratta di una vera opportunità se desideri investire in alloggi turistici che sicuramente funzioneranno e funzioneranno perfettamente. D'altro canto, considerando la funzionalità dell'edificio, le prestazioni standard e di alta qualità, l'eccellente posizione e connettività, questa proprietà può essere ottima anche come casa familiare per una vita tranquilla e confortevole. Per tutte le ulteriori domande, ulteriori informazioni e modalità per visionare questa bellissima villa, si prega di contattare: CLAUDIO MEZZALIRA AGENTE LICENZIATO Cellulare 099/285-7323 claudio.mezzalira@dogma-nekretnine.com ID CODE: IS1514058

Ulteriori informazioni di contatto

Numero di riferimento 665045

interno:

Agency ref id: IS1514058