

## Dvoetažni stan u Zaboku sa pregršt potencijala i mogućnosti!, Zabok, Apartment



### Informação do Vendedor

Nome: Dogma Nekretnine  
Nome: Dogma  
Apelido: Nekretnine  
Nome da empresa: Dogma nekretnine d.o.o.  
Service Type: Selling and renting  
Website: <https://dogma-nekretnine.com>  
País: Croatia  
Region: Primorsko-goranska županija  
City: Rijeka  
Código Postal: 51000  
Endereço: F.LA GUARDIA 6  
Phone: +385 51 341 080  
Fax: +385 51 341 081  
Sobre nós: DOGMA nekretnine d.o.o. iskusna je i licencirana agencija specijalizirana u prometu nekretnina. U ovome poslu prisutni smo više od 20 godina - od male agencije s tek dvoje zaposlenih dugogodišnjim radom i trudom izrasli smo u trgovačko društvo s preko 80 zaposlenika. U tom razdoblju, svojim radom i odnosom prema klijentima i poslu, postali smo vodeća agencija u Primorsko-goranskoj županiji te vodeća u Hrvatskoj. Agencija trenutno posluje na sljedećim lokacijama: sjedište u Rijeci, F. la Guardia.6, poslovnica u sklopu Tower centra Rijeka, J.P.Kamova 81a (4.kat), poslovnica u Opatiji, Maršala Tita 97, poslovnica u Labinu, Ulica Slobode 3; poslovnica u Umagu, Joakima Rakovca 4 , poslovnica u Puli, Anticova 5 te u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 284 (Almeria zgrada

D).

Naši timovi stoje Vam na raspolaganju na svim lokacijama!

Tel./fax:

+385 51 341 080

+385 51 341 081

+385 51 333 407

## Detalhes do Anúncio

### Comum

Titulo:	Dvoetažni stan u Zaboku sa pregršt potencijala i mogućnosti!
Tipo de Negócio:	Venda
Área M2:	170 m <sup>2</sup>
Quartos:	5
Casas de Banho:	2
Área de varanda:	10 m <sup>2</sup>
Terraço:	7 m <sup>2</sup>
Preço:	239,000.00 €
Anúnciado:	15.04.2024

### Condição

Data Construção:	1968
Última renovação:	2023

### Localização

País:	Croatia
Estado / Região /	Krapinsko-zagorska županija
Província:	
Cidade:	Zabok
Área da cidade:	Zabok
Poštanski broj:	49210



### Peritem

Llicença de construção:	naí
Localização autorização:	naí
Certificado de propriedade:	naí

### Informação Adicional

Eficiência energética:	C
------------------------	---

## Estacionamento

Número de vagas no estacionamento: 3

## Descrição

Informação Adicional: Prodaje se vrlo zanimljiv dvoetažni stan u Zaboku, u novouređenoj kući sa iznimnim potencijalom kroz parcijalno iznajmljivanje - odlična dugoročna investicija. Radi se o dvije etaže koje su odvojene zajedničkim unutarnjim stubištem, a zaseban ulaz na svaku od etaža omogućuje vlasniku povrat uloženog novca kroz najam jedne od jedinica, dok stanuje u drugoj. Obje su etaže trenutno u dugoročnom najmu, te postoji realna mogućnost produživanja istog, sukladno planovima i uvjetima novog vlasnika. Stan se na prvoj etaži sastoji od opuštajućeg prostranog dnevnog boravaka - savršenog za obiteljska druženja, velike spavaće sobe, otvorenog koncepta kuhinje i blagavaone, kupaonice, natkrivene terase, IZBE, loggie i balkona. Stan u potkrovlju se sastoji od open space koncepta dnevnog boravka i kuhinje, dvije spavaće sobe, kupaonice, balkona, stubišta i hodnika. Stanu pripadaju 3 parkirna mjesta i dodatno spremište u podrumu (16,44 m<sup>2</sup>) - idealnu za organizaciju vaših stvari. Popločeno i ograđeno dvorište, prostor za dječje igralište u mirnom i tihim susjedstvu, ovu nekretninu čine idealnom za stanare svih uzrasta. Godine 2023. odrađena kompletna adaptacija kuće kvalitetnim materijalima; novoprovedena elektroinstalacija, voda, grijanje plinsko etažno. Hlađenje osigurano vrhunskim klima uređajima, termo fasada i PVC stolarija jamče izvrsnu energetska efikasnost, te kompletno novo obnovljeno krovništvo - kuća je bez ulaganja. Pozicija zgrade: Centar grada Zaboka; 1km ili 1min lagane vožnje automobilom Vodeni park Aquae Vivae Krapinske Toplice; 12km ili 13 min lagane vožnje Terme TUHELJ Tuheljske Toplice; 12 km ili 12 min automobilom Terme Jezerčica Stubičke Toplice; 11km ili 13 min automobilom Zagreb; 25 km ili 19 min lagane vožnje automobilom Škole, trgovine, parkovi, vrtići, javni prijevoz, igrališta, kino - sve nadohvat ruke. Zbog svojeg iznajmljivačkog potencijala, površine i lokacije ova je nekretnina iznimno atraktivna i ovakve su prilike sve rijede u ponudi! Grad Zabok smješten je na jugozapadnom rubu Krapinsko-zagorske županije. Na površini od 34,41 km<sup>2</sup> živi 8.994 stanovnika u 16 naselja: Bračak, Bregi Zabočki Donji, Dubrava Zabočka, Grdenci, Gubaševo, Hum Zabočki, Lug Zabočki, Jakuševac Zabočki, Martinišće, Pavlovec Zabočki, Prosenik Gubaševski, Prosenik Začretski, Repovec, Špičkovina, Tisanić Jarek i Zabok. Prirodna obilježja ogledaju se u elementima alpske građe i reljefa, manjim dijelom i panonske građe, s obzirom na to da, prema geotektonskoj pripadnosti, područje Grada Zaboka pripada zapadnom dijelu Panonskog bazena. Po reljefu, Zabok ima naplavne ravni i brežuljkaste krajeve, gdje se nalaze bogate šumske i poljoprivredne površine za voćarstvo i vinogradarstvo. Na prostoru grada nema značajnih gorskih masiva velikog gorja. Identificiraju se tri krajobrazne cjeline: krajobraz doline rijeka Krapine i Krapinice, 5 krajobraz potočnih dolina Kosteljine i Horvatske i kultivirani krajobraz prigorja i pobježja s bregovima i brežuljcima. Klimatske promjene dovele su do problema plavljenja uz rijeke i potoke, što predstavlja problem za objekte i okoliš. Područje grada Zaboka

karacterizira umjereno topla kišna klima. Padaline su najčešće u toplijoj polovici godine, dok najmanje oborina ima zimi. U mikroklimatskim generalnim karakteristikama vlada kontinentalno-humidni tip klime. Najviše temperature bilježe se u lipnju, srpnju i kolovozu, dok se najniže bilježe u siječnju i veljači. Pojava magle karakteristična je tijekom cijele godine te najveći broj dana s maglom imaju rujana, listopada, studeni i prosinac. Na strujanje vjetrova utječe reljef, a najučestaliji su zapadni vjetrovi, zatim slijede istočni. Grad Zabok istaknuto je obrazovno središte Krapinsko-zagorske županije. Na području Grada Zaboka djeluju ustanove predškolskog, osnovnoškolskog, srednjoškolskog i visokoškolskog obrazovanja. Predškolski odgoj uključuje jaslički i predškolski program, a isti se odvijaju u dječjem vrtiću „Zipkica“. Vrtić zapošljava četrdesetak djelatnika koji se brinu o razvoju i sigurnosti oko 300 djece predškolske dobi. Vrtić kontinuirano radi na proširenju kapaciteta kako bi se smanjile liste čekanja i osiguralo kvalitetno predškolsko obrazovanje, budući da osim djece s područja Zaboka vrtić pohađaju i djeca iz susjednih gradova i općina, a sve s ciljem unaprjeđenja pronatalitetne politike i povećanja broja novorođene djece. Osnovna škola Ksavera Šandora Gjalškog matična je škola u Zaboku u kojoj se odvija odgoj i obrazovanje učenika od prvog do osmog razreda. Škola zapošljava preko 60 nastavnika koji su zaduženi za obrazovanje više od 700 učenika. Unutar ustanove djeluje i Osnovna glazbena škola, koju pohađa više od 250 učenika. Nakon izgradnje Područne škole u Martinišću i energetske obnove matične škole, u planu je dogradnja aneksa škole, kako bi se s dvosmjenske prešlo na održavanje nastave u jednoj smjeni, čime se podiže kvaliteta osnovnoškolskog obrazovanja za učenike koji pohađaju osnovnu školu i osnovnu glazbenu školu, a obrazovni sustav dodatno će se unaprijediti izgradnjom nove Područne škole Špičkovina i područnog odjeljenja Dječjeg vrtića Zipkica u Špičkovini. Na administrativnom području Zaboka djeluju tri ustanove za srednjoškolsko obrazovanje: Škola za umjetnost, dizajn, grafiku i odjeću; Srednja škola Zabok i Gimnazija Antuna Gustava Matoša. Škola za umjetnost, dizajn, grafiku i odjeću je strukovna škola koja se bavi obrazovanjem u sektoru umjetnosti, odjeće i grafičke tehnologije i audiovizualnog oblikovanja. Škola zapošljava 70-ak djelatnika te ju pohađa oko 400 učenika raspoređenih u 21 razredni odjel. U ustanovi djeluje i srednja glazbena škola. Srednja škola Zabok zapošljava 60-ak djelatnika i obuhvaća obrazovne programe dvaju sektora – sektora ekonomije i sektora turizma i ugostiteljstva. U sektoru ekonomije učenici se obrazuju za zanimanja: ekonomist, komercijalist i prodavač. U sektoru turizma učenici se obrazuju za zanimanja hotelijerskoturistički tehničar, turističko-hotelijerski komercijalist, konobar i kuhar. Školu pohađa oko 730 učenika. U tijeku je provedba projekta infrastrukturne nadogradnje, čime će škola postati regionalni centar kompetentnosti u turizmu i ugostiteljstvu s 4 nova strukovna i 10 programa obrazovanja odraslih. Gimnaziju Antuna Gustava Matoša pohađa oko 450 učenika u 16 razrednih odjela iz tri obrazovna područja: opća gimnazija, matematička gimnazija i jezična gimnazija. Gimnazija zapošljava preko 50 djelatnika – nastavnog i nenastavnog osoblja. Visokoškolsko obrazovanje i obrazovanje odraslih u Gradu Zaboku organizirano je u okviru Pučkog otvorenog učilišta

Zabok, kojemu je grad ujedno i osnivač. POU Zabok osnovan je 1961. godine - kao obrazovna, prosvjetna, odgojna, kulturna i informativna javna ustanova koja obavlja knjižnično-čitaoničku i informatičku djelatnost, ostvaruje i promiče multikulturalne, nacionalne i interkulturalne vrijednosti, organizira kazališne i druge predstave, bavi se galerijsko-izložbenom djelatnosti te organiziranjem i promicanjem svih oblika kulturno-umjetničkog stvaralaštva, informatičkog opismenjavanja mladeži, djece i odraslih, organiziranjem tečajeva sviranja, podukom stranih jezika, javnim informiranjem, nakladničkom djelatnosti, proizvodnjom i prodajom umjetničkih djela, knjiga i suvenira. U okviru POU Zabok djeluju tri fakulteta: Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Opatija, Fakultet organizacije i informatike Varaždin i Fakultet odgojnih i obrazovnih znanosti Osijek, koji obuhvaćaju oko 950 studenata. Na području grada djeluje i privatno učilište Piramida znanja – ustanova za obrazovanje odraslih. Osposobljavanje zainteresiranih građana za zanimanja: njegovateljice, dadilje, gerontodomačice, barmena konobara, kuhara, proizvođača humusa, proizvođača povrća, voća i cvijeća, proizvođača i prerađivača uljnih buća, vrtlara, pčelara, uzgajivača ovaca, vinogradara-vinara.

### 2.3.2. Kultura, sport, civilno društvo, djeca i mladi

Kultura Zaboka promatra se kroz urbani identitet grada, koji se razvija zahvaljujući institucionalnim i izvaninstitucionalnim akterima u kulturi, čije djelovanje njeguje i razvija poziciju kulture Zaboka u odnosu na Krapinsko-zagorsku županiju i šire. Zabok obuhvaća značajan broj ključnih kulturno-povijesnih spomenika te četiri pojedinačna, nepokretna, zaštićena kulturna dobra: dvorac Bračak, dvorac Gredice, Crkvu sv. Antuna i Crkvu sv. Jelene Križarice. Kontinuirano ulaganje u zaštitu kulturne baštine očituje se u nabavi specijalizirane računalne opreme, u svrhu očuvanja i digitalizacije povijesnih podataka o Zaboku. Industrijska baština Zaboka veže se za nekadašnji pogon Zagorske industrije vunениh tkanina - ZIVT. Industrijska baština dijelom je preuređena kao centar City park s komercijalnim i javnim sadržajima, dok će se dio prostora nekadašnje tvornice vunениh tkanina u Zaboku transformirati u centar urbane kulture. U Zaboku djeluju dvije ustanove u kulturi – Gradska knjižnica Ksaver Šandor Gjalski i Pučko otvoreno učilište Zabok. POU Zabok vodi i Gradsku galeriju Zabok. Uz ove ustanove, najbitniji dio predstavlja izvaninstitucionalni kulturni sektor, koji u najvećoj mjeri obilježava urbana kultura koja se može definirati kroz alternativne umjetničke i društvene tendencije stvaranja i kulturne interpretacije. Urbana kultura oblikovana je brojnim udrugama s područja: Udruga DELTA Udruga GOKUL, Udruga MRAZ i Udruga Regenerator. Osim udruga urbane kulture važno je istaknuti da u Zaboku unutar izvaninstitucionalnog kulturnog sektora djeluje i Ogranak Matice Hrvatske u Zaboku, Dramska udruga Kaj, Ansambl Zabok, Puhački orkestar Dobrovoljnog vatrogasnog društva Špičkovina, Gradski puhački orkestar Zabok, Limena glazba Prosenik-Zabok, Hrvatska udruga Muži Zagorskog srca te Filatelističko društvo Zaboky Zabok. Nositelj specifičnog identiteta i značajan potencijal za razvoj urbane kulture projekt je re-GENERATOR, koji je započeo kupovinom tvorničke hale pogona Regeneracije d.o.o. od strane Grada Zaboka s ciljem revitalizacije brownfield područja i obnove prostora kao zagorskog centra urbane kulture,

prostora za kulturni i kreativni sektor i razvoj suradnje civilnog i javnog sektora. re-GENERATOR će sadržavati hostel, malo boutique kino, društvene prostorije, koncertni prostor, sviraone, studio, prostor poduzetničkog inkubatora, izložbeni prostor uredske jedinice za smještaj i druge prateće prostorije, te će biti temeljen na civilno-javnom partnerstvu i sudioničkom upravljanju. Kulturni život obogaćuju manifestacije koje predstavljaju važan resurs za razvoj kulture u gradu i potencijal za razvoj kulturnog turizma. Neke od manifestacija su: Dani Ksavera Šandora Gjalskog, HGF – demo festival i Međunarodni festival dječjeg filma – KIKI. Tijekom godine održavaju se različita događanja kao što su Dan Grada Zaboka, Svibanjske svečanosti, Prosinačke svečanosti, Zlatna jesen zabočka i brojna druga događanja. Sukladno registru neprofitnih organizacija, u Zaboku aktivno djeluje 127 udruga, od čega se njih 30-tak bavi amaterskim sportom i sportsko-rekreacijskim aktivnostima, dok ostale udruge djeluju u području kulture, djece, mladih i obitelji, zaštite okoliša, pomoći braniteljima i stradalnicima, kao i udruge koje pružaju deinstitucionaliziranu socijalnu pomoć i podršku i udruge koje promiču aktivno građanstvo, obrazovanje i znanost. Grad Zabok godišnje financira rad približno 20 organizacija civilnog društva putem Javnog natječaja za financiranje programa ili projekata udruga koji doprinose razvoju kapaciteta udruga iz određenih prioritetnih područja. Financiraju se udruge iz područja kulture, socijalne skrbi, ekologije, različite kulturne manifestacije i dr. Grad Zabok izradio je Lokalni program za mlade za razdoblje od 2021. do 2025. godine. U važećem lokalnom programu navode se četiri ključna cilja koja se odnose na jačanje osobnih i profesionalnih kompetencija mladih, kroz potporu obrazovanju i cjeloživotnom učenju, promicanje i podizanje poduzetničke kulture mladih i stvaranje novih kompetencija kroz volontiranje, stvaranje poticajnog okruženja za osnaživanje mladih i razvoj kvalitetne socijalne politike prema mladima. Iznimno je značajan projekt „Uzmi pare i napravi nešto za mlade“, koji uvodi participativni proračun za mlade u Zaboku. Projekt se provodi se od 2019. godine u partnerstvu s gradovima Klanjecem i Pregradom, te LAG-om Zagorje-Sutla i Mrežom udruga Zagor, mladi su bili uključeni u odlučivanje o raspodjeli dijela javnih sredstava za realizaciju izglasanih projekata. Grad Zabok se 2019. uključio u projekt „Europe Goes Local“, koji je najveći europski projekt u području rada s mladima i dio programa Erasmus+. Na području Zaboka djeluje županijski centar za mlade, koji vodi Mreža udruga Zagor, a u sklopu kojeg djeluje volonterski centar i info-centar za mlade. U centru se radi na jačanju kompetencija mladih kroz informiranje, savjetovanje i volonterstvo. Angažman Grada Zaboka u aktivnostima kroz Savjet mladih i udruga za mlade indikator je predanosti ulaganju u ostanak i privlačenje mladih ljudi u Zaboku što je vidljivo i iz evaluacije provedbe Lokalnog programa za mlade. Dječje gradsko vijeće Grada Zaboka djeluje u sklopu Društva Naša djeca Zabok i omogućava djeci u dobi od 11 do 15 godina ostvarivanje prava na izražavanje mišljenja o svim stvarima koja se na njih odnose. Cilj vijeća je aktivno uključivanje djece u život i suradnju s odraslima u procesu odlučivanja o pitanjima važnima za život djece. Na području Grada Zaboka djeluje 30-tak sportskih udruga, koje obuhvaćaju košarkaške i nogometne klubove, streljački klub, ribička društva, planinarsko društvo, jet-ski, skijanje, šah, udruge za borilačke sportove,

motocross, rukomet, plivanje, atletiku, stolni tenis, kuglanje i sportsko-rekreativna udruženja. 11 Godine 2017. otvorena je Sportska dvorana koja je u vlasništvu Grada Zaboka, no dana je na upravljanje i održavanje Sportskoj zajednici Grada Zaboka. Uvjeti sportske infrastrukture planiraju se poboljšati projektom sportsko-rekreacijskog parka Zaseka, vrijednosti oko 40 milijuna kuna. Projekt uključuje obnavljanje postojećih nogometnih terena i atletske staze, izgradnju novih nogometnih i atleških terena, krajobrazno uređenje sportskog parka, trim stazu, prostor za rekreativno treniranje i rekonstrukciju i natkrivanje tribina. U planu je i rekreacijska staza reKREATOR uz rijeku Krapinicu, koja će se priključiti na biciklističku rutu BRZO – Zabok – Oroslavje, Zabok – Sv. Križ Začretje - Krapina (ZaZaKr) i Zabok – Krapinske Toplice - Pregrada. Vlasništvo je uredno 1/1, bez tereta. Zainteresirani ste za razgledanje ove iznimno zanimljive prilike? Slobodno nas kontaktirajte kako bismo vam omogućili da je osobno istražite bez obaveza. A very interesting two-story apartment for sale in Zabok, in a newly renovated house with exceptional potential through partial rental - a great investment. There are two floors that are separated by a common internal staircase, and a separate entrance to each of the floors allows the owner to return the invested money by renting one of the units. Both floors are currently under long-term lease, and there is a real possibility of extending it, in accordance with the plans and conditions of the new owner. The apartment on the first floor consists of a relaxing, spacious living room - perfect for family get-togethers, a large bedroom, an open-concept kitchen and dining room, a bathroom, a covered terrace, a storage room, a loggia and a balcony. The apartment in the attic consists of an open space concept of a living room / kitchen, two bedrooms, a bathroom, a balcony, a staircase and a corridor. The apartment has 3 parking spaces and an additional storage room in the basement (16.44 m<sup>2</sup>) - ideal for organizing your belongings. A paved and fenced yard, space for a children's playground in a peaceful and quiet neighborhood, make this property ideal for all kinds of purposes. In 2023, the house was completely renovated with quality materials; electrical installation, water, gas central heating, cooling with high-quality air conditioners, thermal facade and a completely new roof - the house is without investment. Building position: Center of the city of Zabok; 1 km or 1 minute easy car ride Water park Aquae Vivae Krapinske Toplice; 12 km or 13 minutes of easy driving Terme TUHELJ Tuheljske Toplice; 12 km or 12 min by car Terme Jezerčica Stubičke Toplice; 11 km or 13 min by car Zagreb; 25 km or 19 minutes of easy driving Schools, shops, parks, kindergartens, public transport, playgrounds, cinema - all within easy reach. Due to its rental potential, surface area and location, this property is extremely attractive and opportunities like this are increasingly rare. The town of Zabok is located on the southwestern edge of the Krapina-Zagorje County. On an area of 34.41 km<sup>2</sup>, 8,994 inhabitants live in 16 settlements: Bračak, Bregi Zabočki Donji, Dubrava Zabočka, Grdenci, Gubaševo, Hum Zabočki, Lug Zabočki, Jakuševac Zabočki, Martinišće, Pavlovec Zabočki, Prosenik Gubaševski, Prosenik Začretski, Repovec, Špičkovina. , Jarek Tisanić and Zabok. The natural features are reflected in the elements of the Alpine structure and relief, and to a lesser extent the Pannonian structure, given that,

according to the geotectonic affiliation, the area of the Town of Zabok belongs to the western part of the Pannonian basin. In terms of relief, Zabok has flood plains and hilly areas, where there are rich forest and agricultural areas for fruit growing and viticulture. There are no significant mountain massifs in the area of the city. Three landscape units are identified: the landscape of the Krapina and Krapinica river valleys, the 5 stream valleys of Kosteljina and Horvatska, and the cultivated landscape of the foothills and coast with hills and hills. Climate change has led to the problem of flooding along rivers and streams, which is a problem for buildings and the environment. The area of the town of Zabok is characterized by a moderately warm rainy climate. Precipitation is most frequent in the warmer half of the year, while the least precipitation occurs in winter. In general microclimatic characteristics, the continental-humid type of climate prevails. The highest temperatures are recorded in June, July and August, while the lowest are recorded in January and February. The appearance of fog is characteristic throughout the year, and September, October, November and December have the largest number of days with fog. The flow of winds is affected by relief, and the most frequent are westerly winds, followed by easterly ones. The town of Zabok is a prominent educational center of the Krapina-Zagorje County. In the area of the City of Zabok, there are preschool, primary, secondary and higher education institutions. Ownership is neat 1/1, no encumbrances. Are you interested in viewing this extremely interesting opportunity? Feel free to contact us so that you can explore it in person without obligation. ID KOD AGENCIJE: 1510239

## Informações adicionais para contato

Número de referência      661215  
interno:  
Agency ref id:              1510239