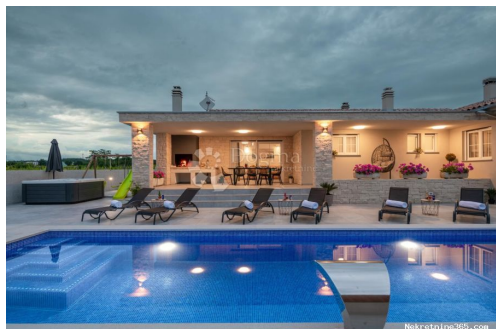


Ekskluzivno - Prekrasna prizemnica u okolici Pule, Pula, Дом



:	Dogma Nekretnine
Имя:	Dogma
Фамилия:	Nekretnine
Название компании:	Dogma nekretnine d.o.o.
Service Type:	Selling and renting
Вебсайт:	https://dogma-nekretnine.com
Страна:	Croatia
Region:	Primorsko-goranska županija
City:	Rijeka
почтовый код:	51000
Адрес:	F.LA GUARDIA 6
Phone:	+385 51 341 080
Fax:	+385 51 341 081
О нас:	Рады приветствовать Вас на странице агентства «Dogma недвижимость», посвященной элитной недвижимости в Хорватии!

Хорватия прекрасная страна для жизни и отдыха: умиротворяющие пейзажи, девственная природа, очарование исторических городов, самое чистое море, лучшая в Европе экология, богатая культурная и гастрономическая традиция.

В последнее время актуальность покупки недвижимости в Хорватии значительно возросла. В 2013 году Хорватия стала одной из стран Евросоюза, что значительно повышает ее привлекательность для иностранных покупателей недвижимости и инвесторов. В 2016 году ожидается вступление Хорватии в

Шенгенскую зону, что обеспечит собственникам жилья свободу передвижения в Еврозоне.

В то же время стоимость недвижимости в Хорватии значительно ниже, чем в других средиземноморских европейских странах. С докризисного 2008 года цены снизились на 15-20%, в 2014 году цены стабилизировались и немного подросли в связи с вступлением Хорватии в Евросоюз. Сейчас цены на недвижимость наиболее выгодные, вследствие чего наблюдается повышенный спрос на недвижимость как со стороны хорватов, так и со стороны иностранцев.

Что касается инвестиций, иностранные инвесторы активно покупают земельные участки в Хорватии для строительства современных жилых комплексов с апартаментами. Инвесторов привлекают невысокие цены на землю и строительные услуги с одной стороны, с другой сформированный спрос на недвижимость в Хорватии у жителей соседних стран: словенцев, итальянцев, немцев, венгров, австрийцев, которые и становятся покупателями этих апартаментов.

Детали объявления

Общее

Заголовок:

Ekskluzivno - Prekrasna prizemnica u okolici Pule

Недвижимость для:	Vendita
Тип дома:	отдельный
Квадратных футов:	145 m ²
Размер участка:	700 m ²
Спальни:	4
Ванные комнаты:	3
Цена:	700,000.00 €
Размещено:	28.10.2024

Состояние

Новостроенная:	да
Построенный:	2023
Последнее обновление:	2024

Месторасположения

Страна:	Croatia
Государство / Регион /	Istarska županija
Область:	
Город:	Pula
Площадь города:	Centar
Poštanski broj:	52100

Разрешения

Разрешение на строительство:	да
Свидетельство о собственности:	да



Дополнительная

Энергоэффективность:	A+
----------------------	----

Описание

Дополнительная информация:

ЭКСКЛЮЗИВНО – ПРЕДЛАГАЕТ ТОЛЬКО АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ДОГМА»! СОЧЕТАНИЕ СОВРЕМЕННОГО И ТРАДИЦИОННОГО СТИЛЯ, КРАСИВЫЙ ЭТАЖНЫЙ ДОМ В ОКРЕСТНОСТЯХ ПУЛЫ - 5% ГОДОВОЙ ДОХОД НА ИНВЕСТИЦИИ!!!!
Эта красивая вилла расположена недалеко от деревни Лоборика, в самой южной части муниципалитета Марчана. Расположение отличное, всего в 3 км от аэропорта Пулы (PUY), в 1,8 км от центра города (Лоборика) и в 8,9 км от моря. Лоборика, как самое близкое место, предлагает все необходимое для жизни, в поселке есть продуктовый магазин, пекарня, предприятия общественного питания и рестораны, особый акцент сделан на ресторане - сыроварне «Весна», выпускающей одну из лучших сыров в мире уже много

лет! Пула, крупнейший город Истрийской жупании, находится всего в 7,6 км и имеет все, что предлагают и предлагают крупные европейские города. От больниц до крупных торговых центров и сетей, прекрасных пляжей и исторических зданий, он также хорошо связан городской линией, что значительно облегчает мобильность, и нет необходимости использовать машину, чтобы добраться до центра города! Дом расположен в конце тихой и тупиковой улицы, где всего несколько построек. Площадь земельного участка, на котором расположена вилла, составляет в общей сложности 700 м² (около 30x23,5 м) правильной формы, что дает много места вокруг дома с каждой стороны и в то же время гарантирует большую конфиденциальность и ощущение мира, спокойствия и роскоши. Сам дом имеет общую жилую площадь 145,02 м², прекрасно организованное пространство занимает весь первый этаж, образуя компактный и прекрасно организованный первый этаж! Войдя в дом, можно попасть в переднюю часть и коридор, который разделяется на две стороны; одна сторона ведет в «гостиную зону», где есть кухня со столовой и гостиная с выходом на террасу, а другая сторона ведет в «спальную зону», которая, как следует из названия, состоит из спален и ванные комнаты. Гостиная, которая также является «главной» частью и пространством, которое используется больше всего, заставляет вас затаить дыхание, как только вы войдете в нее. Большая дизайнерская кухня с барной стойкой, выполненная по индивидуальному заказу, – это, безусловно, мечта каждого человека, который любит готовить. Кухня выполнена из качественного ДСП и качественных материалов, оборудована встроенным холодильником, духовкой, посудомоечной машиной и микроволновой печью, а вытяжка расположена внутри столешницы, что является самым верхом, если говорить о современных кухнях! В продолжении кухни, как это обычно бывает, находится столовая с большим и массивным столом на восемь человек и, наконец, классически обставленная гостиная с угловым диваном и телевизором. Из «гостиной зоны» также есть большая терраса, где есть дополнительный «открытый» стол для обедов и общения, камин и лестница как сообщение между домом и внешней зоной, то есть, в данном случае, зоной бассейна. с солярием. Спальная часть, то есть «другая сторона» дома, состоит из кладовой, которая одновременно является подсобным помещением, гостевого туалета, закрытой общей зоны для времяпрепровождения и трёх спален. Подсобное помещение или кладовая — это небольшое помещение, в котором есть стиральная машина и водонагреватель (120 л), а также место, где можно хранить различные предметы первой необходимости, такие как инструменты, предметы домашнего обихода и тому подобное. Внизу есть небольшой гостевой туалет и закрытая общая зона, которая изначально предназначалась для использования в качестве «таверны», поскольку в ней есть дымоход и встроенный камин, а также отдельный вход/выход, но в настоящее время она используется как тренажерный зал, где есть несколько тренажеров. В конце спальной части дома находятся три просторные спальни. В каждой спальне есть собственный кондиционер, ванная комната с высококачественной сантехникой и полом с подогревом, встроенные шкафы,

изготовленные на заказ, и удобные кровати с пружинными матрасами и дополнительным местом для хранения вещей. Отопление и охлаждение в доме осуществляется инверторными кондиционерами, по одному в каждой спальне, а большой по размеру расположен в гостиной. Во всех ванных комнатах есть электрический пол с подогревом в качестве дополнительной опции обогрева при принятии душа. Кроме того, в общественной зоне (таверне) и в гостиной есть камин, который может стать более приятным и «теплым» вариантом обогрева в холодные зимние дни (хотя в истрийском климате таких дней очень мало) и создать интимная, идиллическая семейная атмосфера. Канализация осуществляется через двухкамерный биосептик высочайшего качества, без возможности выделения неприятных запахов! Дом построен из кирпича, при строительстве использовались первоклассные материалы, а его выполнение контролировалось опытными и квалифицированными людьми, которые следовали четким указаниям владельца, чтобы все было сделано в соответствии с самыми высокими европейскими стандартами. Фасад всего дома десятисантиметровый пенопласт, крыша выполнена из «мультиводы», высокоутеплена и отделана воздуховодами, а все столярные изделия в доме ПВХ с трехслойным стеклом ИЗО, москитными сетками и жалюзи. . Напольные покрытия выполнены из первоклассной керамики, а вся мебель в доме — от известных итальянских производителей! Внешний вид дома красиво оформлен и в основном состоит из натуральной, ухоженной травы с автоматическим поливом. При въезде на территорию бетонная часть простирается от входа через ворота до парковки. С той стороны дома, где также есть выход из жилой зоны, то есть на террасу, находится большая солярий с просторным и большим бассейном. Бассейн имеет общую площадь 28,50м² (9,5х3м), что делает его нетипичным и очень привлекательным за счет своей формы. Подстанция и машинное отделение бассейна расположены в непосредственной близости от него, в нем находится все оборудование бассейна, установлены и подготовлены подключения для его подогрева. В продолжении двора, ближе к задней части дома, есть еще две «зоны», то есть одна меньшая часть, где расположено джакузи, и одна часть, где есть детская площадка. На парковке с комфортом могут разместиться несколько автомобилей и транспортных средств, а дополнительным преимуществом является зарядная станция для электромобилей! Строительство этого прекрасного здания началось в начале 2023 года, все работы были завершены незадолго до туристического сезона 2024 года, и уже в первый, хотя и не весь, «сезон» оно дало отличные результаты! Документация и право собственности на имущество аккуратные и чистые, на устройства еще есть все гарантии! Цена рассматриваемой недвижимости составляет 700 000 евро, по этой цене покупатель получает уникальную и привлекательную виллу, сочетающую современный и традиционный стиль, качественное строительство и исключительную инвестиционную возможность. Вилла сдается в аренду в летние месяцы, в результате чего она генерирует около 35 000 евро чистого дохода, что эквивалентно 5% рентабельности инвестиций в год! Это настоящая редкость и отличная рентабельность инвестиций (возврат

инвестиций). Также важно подчеркнуть, что можно продлить «сезон» с минимальными дополнительными инвестициями (подогрев бассейна, подготовка к которому уже существует, и, возможно, изолировать или закрыть часть вокруг джакузи, возможно, добавить сауну, чтобы помещение можно использовать круглый год!), что дополнительно увеличило бы заработок, а также сам процент возврата инвестиций!! Учитывая немалый рынок недвижимости, и не только в Истрии, мало зданий, которые могут похвастаться аналогичными результатами по форме туристической сдачи в аренду и/или размеру возврата инвестиций! При этом мы можем с уверенностью сказать, что в этом случае это реальная возможность, если вы хотите инвестировать в туристическое жилье, которое обязательно будет работать и функционировать идеально. С другой стороны, учитывая функциональность здания, а также стандартное и качественное исполнение, отличное расположение и транспортную доступность, этот объект недвижимости также может отлично подойти в качестве семейного дома для спокойной и комфортной жизни. По всем дополнительным вопросам, дополнительной информации и организации просмотра этой прекрасной виллы обращайтесь: КЛАУДИО МЕЗАЛИРА ЛИЦЕНЗИРОВАННЫЙ АГЕНТ Мобильный телефон 099/285-7323.
claudio.mezzalira@dogma-nekretnine.com ID CODE: IS1514058

Дополнительная контактная информация

Внутренний контрольный номер: 665045
Agency ref id: IS1514058