ISTRIA ADRIA
Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana
e-mail: info@istria-adria.com
web: istria-adria.com
info: +386 59 200 071









Kode :	14462
Ort :	Bale
Wohnfläche :	78 m2
Grundstücksgröße :	130 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Entfernung zum Zentrum :	500 m
Entfernung zum Meer :	7000 m
Etagenzahl :	1
Anzahl Schlafzimmer :	2
Anzahl Zimmer :	2
Anzahl Badezimmer :	1
Parkplatz :	Je
Klimaanlage :	Je
Energieeffizienz :	A+
Baujahr :	2024

Preis : 485.000 €

Zu verkaufen ist ein neues, modern eingerichtetes Erdgeschosshaus mit einer Fläche von 60 m², einer überdachten Terrasse von 22 m² und einem Garten von 130 m². Es befindet sich in einer ruhigen Nachbarschaft, in einer verkehrsfreien Straße, umgeben von Grünflächen und vollständig von einer Mauer umgeben, die Privatsphäre gewährleistet. Die Immobilie ist ideal für alle, die eine einfache und schnelle Wartung ohne große Verpflichtungen und maximalen Komfort wünschen.

Der Innenraum besteht aus einem hellen und luftigen Open-Space-Wohnzimmer, das mit dem Essbereich und der Küche verbunden ist, zwei Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer und zwei separaten Abstellräumen. Die Küche ist maßgefertigt, mit ambienter Beleuchtung und brandneuen hochwertigen Geräten mit Garantie (Haier Kühlschrank mit Gefrierfach, Bosch Geschirrspüler, Haier Pyrolyse-Backofen, integrierte Dunstabzugshaube). Die Oberschränke sind auf zwei Ebenen angeordnet, was die Stauraumkapazität erhöht.

Das Wohnzimmer ist mit einem Designer-Ledersofa mit verstellbaren Armlehnen, einem Holztisch und einem neuen Samsung Fernseher ausgestattet. Beide Schlafzimmer verfügen über Queen-Size-Betten mit Stauraum, neue Matratzen und maßgefertigte Einbauschränke. Das Badezimmer hat ein modernes Design, mit Hansgrohe Armaturen und einer Dusche sowie einer rutschfesten Designerbadewanne.

Im ersten Abstellraum befindet sich ein Bosch Boiler, ein Fußbodenheizungssystem und eine neue Haier Waschmaschine

ISTRIA ADRIA
Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana
e-mail: info@istria-adria.com
web: istria-adria.com
info: +386 59 200 071

mit Garantie. Der zweite Abstellraum, der sich neben der Küche und dem Badezimmer befindet, ist als zusätzliche Abstellkammer gedacht.

Vom Wohnbereich führt eine 4 Meter breite Glas-Schiebe-Tür auf die überdachte Terrasse auf Gartenebene. Die 22 m² große Terrasse ist mit Steinplatten ausgelegt und überdacht, was eine Nutzung das ganze Jahr über ermöglicht. Sie ist mit einem Designer-Tisch und sechs Stühlen ausgestattet und über einen gepflasterten Weg mit der Sommerküche verbunden. Die Sommerküche verfügt über eine integrierte Steinarbeitsplatte von 3 Metern, Beleuchtung, einen großen elektrischen Grill von Klarstein, ein Außenspülbecken und Stauraum. In der Nähe befindet sich auch eine Außendusche mit einem 30-Liter-Wassertank.

Der Garten ist mit jungem Gras und einem automatischen Bewässerungssystem mit versenkbaren Sprinklern angelegt. Entlang der Umzäunung wurden 30 junge Zypressen gepflanzt, die eine natürliche grüne Barriere bilden, und es wurde auch ambientale Solarbeleuchtung installiert. Zur Ausstattung gehören ein Bosch Rasenmäher, ein Kärcher Miniwash, ein Verlängerungskabel und ein Wasserschlauch.

Das Haus ist mit Fußbodenheizung im gesamten Innenraum ausgestattet, die über ein modernes mobiles Thermostat gesteuert wird. Es sind zwei Mitsubishi A++ Klimaanlagen für Heizung und Kühlung installiert. Die Fenster sind aus PVC Deceuninck-Profilen, mit hochziehbaren Insektenschutzgittern und Aluminium-Rollläden. Rund um die Fenster sind massive Steinfensterbänke angebracht, und die dreifarbigen Dachziegel tragen zum traditionellen istrischen Aussehen des Hauses bei.

Die Außenbeleuchtung ist mit einem Sensor ausgestattet. Das Haus verfügt über eine biologische Kläranlage und ist für eine zukünftige Anbindung an die Kanalisation vorbereitet, falls diese in Bale eingeführt wird. Die obere Decke ist so konstruiert, dass eine Aufstockung des Obergeschosses möglich ist; derzeit gibt es eine Dachluke, um den oberen Raum als Abstellraum zu nutzen. Bei der Innenausstattung wurden Eichenholzböden und Marazzi-Fliesen verwendet.

Das Haus wurde 2024 neu gebaut und ist bezugsfertig ohne zusätzliche Investitionen.