

ISTRIA ADRIA

Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana

e-mail: info@istria-adria.com

web: istria-adria.com

info: +386 59 200 071



Kode :	09740
Ort :	Gračišće
Wohnfläche :	303 m2
Grundstücksgröße :	5168 m2
Gartenfläche :	0.00 m2
Anzahl Schlafzimmer :	7
Anzahl Zimmer :	12
Anzahl Badezimmer :	3
Anzahl der WC :	1
Klimaanlage :	Je
Energieeffizienz :	Nicht bekannt

Preis : 717.000 €

Zum Verkauf steht dieser schöne Bahnhof, umgeben von Wald und Weinbergen mit Blick auf Gračišće und Učka.

Die Beschaffenheit des Geländes erlaubt keine Bebauung des angrenzenden Geländes, was absolute Privatsphäre und Ruhe gewährleistet.

Das gesamte Grundstück von 5.200 m2 ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt und somit ideal für die Haltung von Haustieren geeignet.

Das Haus besteht aus einem Keller mit einer Nettogröße von 99 m2, bei dem es sich im Grunde um eine Wohnung mit 3 Schlafzimmern und einem Badezimmer handelt – komplett möbliert und bezugsfertig mit separatem Eingang und Terrasse. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Esszimmer und ein offenes, durch Glaswände beleuchtetes Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, eine Waschküche, ein Abstellraum, ein Badezimmer, eine Toilette und eine großzügige Terrasse mit Panoramablick.

Im ersten Stock gibt es ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein wunderschön beleuchtetes Arbeitszimmer.

Als Teil des Preises überlassen die Eigentümer dem Käufer die Wahl des Zauntyps für die Innentreppe (Glas, Holz, Metall), den die Eigentümer fertigstellen werden.

Alle Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind klimatisiert (7 Innen- und 3 Außen-Inverter-Einheiten von Mitsubishi), während der Keller über eine Klimaanlage verfügt.

Im Erdgeschoss und im ersten Stock gibt es eine komplette Installation für Solarheizung und Warmwasser, es müssen lediglich Solarpaneele installiert werden.

Die Zimmerei besteht aus PVC mit dreischichtigem Glas (im Keller gibt es Fenster mit Fensterläden, der Rest sind Jalousien).

Der Strom ist dreiphasig und die 2. Phase des Stroms wurde im gesamten Haus installiert (Außenbeleuchtung wurde installiert, und Innenbeleuchtung im Erdgeschoss und im ersten Stock



ISTRIA ADRIA

Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana

e-mail: info@istria-adria.com

web: istria-adria.com

info: +386 59 200 071

wurde in den Badezimmern, Toiletten und Fluren installiert). Alle Badezimmer sind mit Catalano-Sanitärkeramik und hochwertigen Duschen und Wasserhähnen ausgestattet (die Badezimmer im Erdgeschoss und im ersten Stock verfügen über elektrische Fußbodenheizung).

Das Haus hat eine Fassade von 10 cm und die Dämmung auf dem Dach beträgt 14 cm.

Das Haus ist komplett neu, der Keller ist komplett ausgestattet und das Erdgeschoss besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss, mit einer Gesamtnettofläche von 204 m², es muss nur noch mit Möbeln und Beleuchtung ausgestattet werden.

Im Garten befinden sich 2 Gewächshäuser aus Polycarbonat, ein Garten, mehrere Oliven-, Feigen-, Pflaumen- und Apfelbäume, was den ungehinderten Anbau der eigenen Lebensmittel ermöglicht.

Die Wasserquelle ist 200 m vom Haus entfernt.

Die Fläche von 360 m² (Parkplatz) vor dem Haus ist komplett mit Asphalt gepflastert und bietet somit einen großzügigen Parkplatz für den zukünftigen Käufer.

Alle Terrassen und Gehwege rund um das Haus sind gepflastert (ca. 100 m²).

Das Anwesen war ursprünglich als Zuhause für eine größere Familie konzipiert, doch durch den Anbau eines Swimmingpools wird es zu einer exklusiven Ferienvilla für eine größere Anzahl von Personen.

Auch eine Kombination von Tourismus und Zuhause ist möglich, eine Wohnung für den Tourismus und die andere für das Familienleben:

- voll ausgestattete Wohnung im Souterrain mit Terrasse, separater Eingang

- Wohnung Erdgeschoss + Obergeschoss, separater Eingang

Das Haus ist von viel Grün umgeben und die Beschaffenheit des Grundstücks selbst lässt keine Bebauung des Nachbargrundstücks zu, was absolute Privatsphäre und Ruhe gewährleistet.

Ebenso bietet die Nähe aller Annehmlichkeiten alle Annehmlichkeiten

- Kindergarten, Schule, Laden... Entfernung 2 Min

- Istrisches Y - 9 Autominuten

- Meer Plomin 20 Min., Rabac 35 Min., Pula-Rovinj-Poreč 40 Min

Wenn Sie ungestört den Sternenhimmel beobachten und dem Zwitschern der Vögel lauschen möchten, könnte dies der ideale Ort für Sie sein.