



Lokalizacja :	Umag
Kod :	05772
Powierzchnia obiektu :	180.00 m2
Powierzchnia działki :	976.00 m2
Odległość od centrum :	4000 m
Odległość od morza :	500 m
Widok na morze :	Nie
Parking :	Tak
Garaż :	Nie
Piwnica :	Nie
Piętro :	Parter
Liczba pięter :	1
Liczba sypialni :	4
Liczba łazienek :	3
Rok budowy :	2021
Możliwość rozbudowy :	Nie

Cena :	6.712.500 Kn
Cena :	895.000 €

W spokojnej lokalizacji w okolicach Umagu i Lovrečicy na sprzedaż oferowany jest wyjątkowy parterowy dom w stylu istryjskim, łączący tradycyjny charakter kamiennej nieruchomości z wysokiej jakości nowoczesnym budownictwem, przestronną działką oraz udogodnieniami przeznaczonymi do komfortowego wypoczynku i wynajmu turystycznego.

Dom oferuje 148 m² powierzchni użytkowej netto, czyli 180 m² powierzchni brutto, i znajduje się na przestronnej działce o powierzchni 976 m².

Parterowy układ zapewnia dużą wygodę użytkowania, a połączenie wnętrza z ogrodem, basenem i kuchnią letnią tworzy prawdziwie śródziemnomorski klimat.

Wnętrze obejmuje 4 sypialnie, 3 łazienki, dodatkową toaletę oraz kotłownię, a także przestronną część dzienną łączącą salon, kuchnię i jadalnię. Cztery sypialnie oraz kilka łazienek zapewniają wysoki poziom komfortu zarówno większej rodzinie, jak i gościom.

Szczególnym atutem nieruchomości jest jakość wykonania. Dom został wybudowany z cegły o grubości 25 cm, posiada 10 cm izolacji termicznej, a

REN Nekretnine

C. Grissi 5, 52466 Novigrad, Mercator Centar I kat

Mail: info@ren.hr Web: www.ren.hr Skype: [ren.novigrad](https://www.skype.com/name/ren.novigrad)

Tel: +385 52 726 664 Mob: +385 99 24 99 444

elewację wykończono warstwą 15 cm ręcznie obrabianego kamienia istryjskiego, dzięki czemu całkowita grubość ścian zewnętrznych wynosi około 50 cm.

Dużą uwagę poświęcono również konstrukcji dachu. Dach wykonano na 30-centymetrowej płycie betonowej, z hydroizolacją, 10 cm izolacji termicznej, membraną wodoodporną oraz 7 cm wylewki. Płaska część dachu została wykończona płytkami, natomiast część spadzista pokryta jest dachówką Tondach. Zamontowano wysokiej jakości aluminiową stolarkę.

Centralnym punktem pięknie zagospodarowanej przestrzeni zewnętrznej jest basen o powierzchni 30 m². Śródziemnomorski charakter nieruchomości podkreśla zadaszona kuchnia letnia z kominkiem o powierzchni 24 m², idealna do przygotowywania posiłków, spotkań oraz spędzania długich letnich wieczorów na świeżym powietrzu. Na działce znajduje się również praktyczny domek ogrodowy/schówek na narzędzia.

Dla łatwiejszej pielęgnacji ogrodu zainstalowano system nawadniania trawnika Rain Bird, a dom wyposażono także w zmiękczacze wody Nobel eVolution 500 Power. Podpisano również umowę na internet światłowodowy.

Dodatkowym atutem energetycznym jest instalacja fotowoltaiczna o mocy 4,51 kW, składająca się z 11 paneli, a nadwyżka wyprodukowanej energii elektrycznej jest oddawana do sieci HEP.

Ponieważ dom jest obecnie wykorzystywany do wynajmu turystycznego, ogrzewanie i chłodzenie zapewniają klimatyzatory. Konstrukcja płaskiej części dachu pozwala również na wykonanie komina przy stosunkowo niewielkim zakresie prac technicznych, jeśli przyszły właściciel będzie chciał zastosować dodatkowe źródło ogrzewania.

Nieruchomość posiada kategorię 4 gwiazdek i ma już ugruntowaną historię wynajmu turystycznego, osiągając obłożenie na poziomie około 110-125 dni w roku. Po odpowiednim przeniesieniu istniejącej decyzji kupujący może kontynuować działalność związaną z wynajmem turystycznym.

Połączenie 4 sypialni, 3 łazienek, basenu, niemal 1.000 m² działki, ręcznie obrabianego kamienia istryjskiego, zadaszonej kuchni letniej, instalacji fotowoltaicznej oraz istniejącego potencjału turystycznego sprawia, że jest to



REN Nekretnine

C. Grissi 5, 52466 Novigrad, Mercator Centar I kat

Mail: info@ren.hr Web: www.ren.hr Skype: [ren.novigrad](https://www.skype.com/en/contacts/ren-novigrad)

Tel: +385 52 726 664 Mob: +385 99 24 99 444

wyjątkowa oferta w okolicach Umagu i Lovrečicy - zarówno jako wysokiej jakości dom rodzinny, prywatna nieruchomość wakacyjna, jak i dom przeznaczony do dalszego wynajmu turystycznego.