

Vila

Groznjan, Istrie



Ref	RE-AB-BALI
Typ	Vila
Region	Istrie > Umag
Město	Groznjan
NÁBŘEŽÍ	Ne
Výhled na moře	Ne
Plocha	410 sqm
Pozemek	17523 sqm
Cena	€ 1 800 000

Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Cerje je malá osada se dvěma domy, nacházející se 4 kilometry od Buje, 3 kilometry od Grožnjanu a pouze 2 kilometry od slovinské hranice. Když rodina Seller koupila *stancija*—tradiční istrijský statek, který byl domovem několika generací a soustředil se na zemědělství—byl to jediný dům v obci.

Nemovitost zahrnovala velký kamenný dům a prostornou stodolu pro hospodářská zvířata.

Rodinný statek pokrývá celkovou plochu 13 923 m², což zahrnuje původní *stancija* a nově postavené wellness křídlo s bazénem. Dále byla později získána samostatná parcela o rozloze 3 600 m² naproti silnici, která nabízí potenciál pro další ubytování nebo jiné doplňkové zařízení.

Hlavní dům a bývalá stodola byly téměř kompletně zrekonstruovány—od základů po střešinu—spolu se všemi moderními instalacemi, jak je vidět na přiložených fotografiích. Cílem bylo zachovat autentické kouzlo istrijské architektury, zatímco byly začleněny všechny nezbytnosti současného bydlení.

Statek je rozdělen do čtyř tematických sekcí:

1. Hlavní dům má dvě patra a pokrývá 190 m².
Přízemí (88 m²) zahrnuje kuchyň, vstupní halu a plně uzavřenou zimní zahradu, která se zcela otevírá a spojuje vnitřní a venkovní prostory.
V prvním patře se nachází prostorná ložnice s vlastní koupelnou (54 m²).
Druhé patro obsahuje další velkou ložnici s vlastní koupelnou a otevřenou obývací částí pro čtení nebo sledování televize, také 54 m².
2. Bývalá stodola byla přetvořena na ohromující otevřenou obytnou plochu o rozloze 60 m² s velkým krbem a galerií nad ní, která slouží jako kancelář a knihovna.
Mezi hlavním domem a stodolou je plánována skleněná zimní zahrada o rozloze 35 m², kterou lze v létě otevřít a která nabízí teplé spojení mezi oběma prostory během zimy.
3. Nově postavená budova o rozloze 160 m², sousedící s 18 metrů dlouhým a 4 metry širokým bazénem, se bezproblémově spojuje s hlavním domem. Budova a bazén jsou v současné době ve fázi hrubé stavby. Tento nový prostor je zamýšlen jako wellness a relaxační oblast, rozdělená do tří tematických sekcí:
 - První část zahrnuje posilovnu, relaxační prostor a masážní místnost s vestavěným jacuzzi.
 - Druhá část je kino, které může také sloužit jako třetí ložnice, když je to potřeba.
 - Třetí sekce je společenská oblast s dveřmi, které se zcela otevírají, čímž se prostor promění v venkovní terasu.Vedle bazénu se nachází sluneční terasa o rozloze 60 m² s úchvatným výhledem na okolní přírodu.
4. Napříč od wellness oblasti se nachází malá budova označovaná jako letní kuchyně, vybavená venkovním

grilem. Uvnitř je vinný sklep ideální pro skladování místních vín a istrijských delikates.

Věříme, že tento statek, se svým jedinečným kouzlem, rozmanitými obytnými prostory a prostorným pozemkem obklopeným krásnou přírodou, představuje výjimečný přírůstek k vysokokvalitnímu ubytování, které je již k dispozici v této části Istrie.

Díky své odlehle poloze si hosté mohou užít naprostý klid a relaxaci—což je dnes stále cennější.

Cílíme na hosty s vyšší kupní silou, kteří chtějí strávit část svého dne v klidu a pohodlí, a druhou část se věnovat sportu nebo objevování krás Istrie—její přírody, bohatého kulturního dědictví a vynikající gastronomie.

Nemovitost se očekává, že bude pronajata alespoň na šest měsíců v roce, protože Istrie je stejně krásná na jaře a na podzim.

Celkové dodatečné náklady, které nese kupující nemovitosti v Chorvatsku, jsou přibližně 7 % celkových nákladů na nemovitost, které zahrnují:

- daň z převodu nemovitosti (3 % z hodnoty nemovitosti);
- zprostředkovatelská/zprostředkovatelská provize (3%+DPH z provize);
- odměna za advokáta (cca 1%);
- notářský poplatek;
- soudní registrační poplatek;
- náklady na úřední ověřený překlad.

Smlouva o zastoupení/zprostředkovatelská smlouva se podepisuje před návštěvou nemovitostí.

Cena za m²:
4390 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
3574 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
3462 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
4416 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
3873 €

Vila

Groznjan, Istrie



Vila

Groznjan, Istrie



Vila

Groznjan, Istrie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

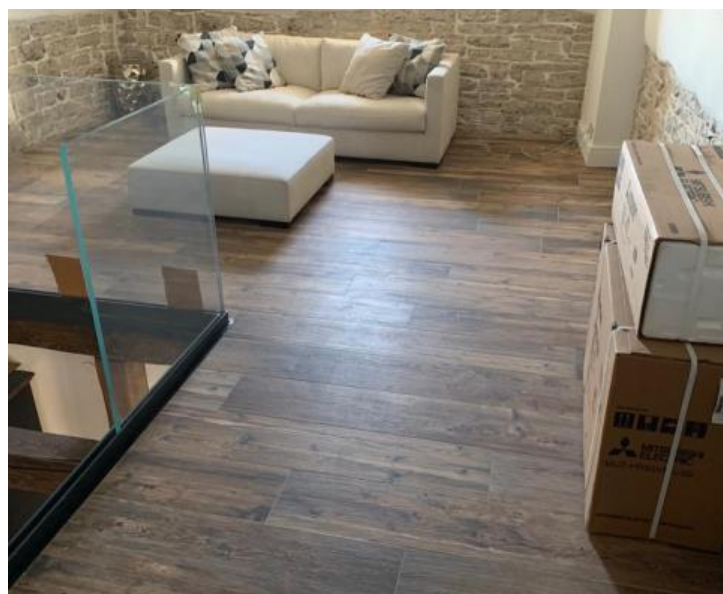
Vila

Groznjan, Istrie



Vila

Groznjan, Istrie



Vila

Groznjan, Istrie

