

Vila

Lovran, Kvarner



Ref	RE-U-46940
Typ	Vila
Region	Kvarner > Opatija
Město	Lovran
NÁBŘEŽÍ	Ne
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	150 m
Plocha	250 sqm
Pozemek	883 sqm

Vila

Lovran, Kvarner



Ložnice	6
Koupelny	3
Cena	€ 890 000

LOVRAN, OPATIJSKÁ RIVIERA - Výjimečný rodinný dům 150 m od moře!

Příležitost: Pobřežní skvost s bezkonkurenčním potenciálem

Představujeme **extrémně vzácnou realitní příležitost** v srdci **Lovranu**.

Tento samostatný objekt se nachází na klidné, odlehlé ulici, přesto je vzdálen pouze **50 metrů od centra města** a pouhých **150 metrů od Jaderského moře** a světově proslulé **promenády Lungomare**. Ať už hledáte prestižní rodinné bydlení nebo vysoce výnosnou **turistickou investici**, tato nemovitost nabízí dokonalý základ.

Specifikace nemovitosti

- **Celková obytná plocha:** 250 m²
- **Celková plocha pozemku:** 883 m²
- **Konfigurace:** 3 obytné jednotky
- **Parkování:** Dvojgaráž + 3-4 soukromá parkovací místa

Inteligentní uspořádání & všestrannost

Rezidence je architektonicky rozdělena na tři nezávislé jednotky, což poskytuje výjimečnou flexibilitu pro vícergenerační bydlení nebo vysoce kapacitní rekreační dům:

- **Přízemí:** Obsahuje dva samostatné byty (s jednou a dvěma ložnicemi). Obě jednotky mají soukromé vchody, což je činí ideálními pro **okamžitý turistický pronájem** nebo pro hosty.
- **První patro:** Prostorný "majitelský byt" s třemi velkými ložnicemi, hlavní koupelnou, dalším toaletním prostorem pro hosty, kuchyní s vyhrazeným jídelním prostorem a světlým, prostorným obývacím pokojem.

- **Zastřešená terasa:** Obytná plocha se otevírá přímo na velkou terasu, ideální pro užívání středomořského klimatu a mořských váněk.

Potenciál rozvoje: Luxusní vylepšení

I když je dům výjimečně čistý a pečlivě udržovaný, nabízí **příležitost k částečné renovaci**. To umožňuje budoucímu majiteli přizpůsobit interiér moderním luxusním standardům. **Manikúrovaný dvůr o rozloze 883 m²** zahrnuje vedlejší budovu (v současnosti dvojgaráž) a nabízí dostatek prostoru pro **výstavbu soukromého bazénu**, což by výrazně zvýšilo tržní hodnotu nemovitosti a její pronajímatelný potenciál.

Prémiová infrastruktura & služby

- **Klimatizace:** Plně instalovaný centrální topný systém; více klimatizačních jednotek inverter v každém bytě pro celoroční komfort.
- **Konektivita:** Plně vybaveno městským vodovodem, elektřinou a městskou kanalizací.
- **Přístup:** Přímý přístup po asfaltové cestě s zabezpečeným obvodem zahrady.
- **Právní status:** Všechna potřebná povolení, včetně **povolení k užívání**, jsou k dispozici pro hladký průběh transakce.

Hlavní přednosti lokality: Lovran & Opatijská Riviera

Lovran je nejstarší osídlení na **liburnijské pobřeží**, proslulé svou středověkou architekturou a vonnými vavřínovými háji, které městu daly jeho název. Jako základní kámen **Opatijské riviéry** nabízí Lovran:

- **Nepřekonatelnou pohodlnost:** V pěší vzdálenosti od elitních restaurací, butikových obchodů, škol, mateřských škol a veřejné dopravy.
- **Mikroklima:** Nachází se na strmých svazích **Přírodního parku Učka**, což nabízí unikátní kombinaci horského a mořského vzduchu.

- **Kulturní centrum:** Proslulé "Marunadou" (festival kaštanů), Letními rybářskými nocemi a Dny třešní.

Shrnutí klíčových vlastností

- **Typ domu:** Samostatný, jednopatrový dům s vysokými stropy.
- **Vzdálenost od moře:** 150 metrů.
- **Venkovní prostor:** Velká soukromá zahrada, balkon a terasa.
- **Vybavenost:** Blízko parků, fitness center, dětských hřišť, bank a pošt.

Investiční verdikt

Nemovitosti této velikosti a blízkosti k centru a moři jsou **oprávdivou vzácností na trhu Lovranu**. S 250 m² obytné plochy a velkým pozemkem vhodným pro bazén je to sen o "koupit a držet" nebo "renovovat a prodat" na chorvatském pobřeží.

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.

Výhody nemovitosti:

Garáž
Bazén
Posilovna
Zahrada

Vila

Lovran, Kvarner



Odpojený
Urbanizovaný
Moderní

Cena za m²:
3.560 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
5.608 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
4.125 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
4.567 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
3.950 €

Vila

Lovran, Kvarner



Vila

Lovran, Kvarner



Vila

Lovran, Kvarner



Vila

Lovran, Kvarner



Vila

Lovran, Kvarner



Vila

Lovran, Kvarner



Vila

Lovran, Kvarner



Vila

Lovran, Kvarner

