

# Haus

Ližnjan, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-46631
<b>Kategorie</b>	Haus
<b>Region</b>	Istrien > Pula
<b>Ort</b>	Ližnjan
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Distanz zum Meer</b>	2000 m
<b>Wohnfläche</b>	350 qm
<b>Grundstück</b>	430 qm
<b>Schlafzimmer</b>	6
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 460 000

## Geräumiges Mehrfamilienhaus in Ližnjan, Istrien - Hohe Mietrendite!

Suchen Sie eine vielseitige **Investitionsimmobilie in Istrien**? Dieses freistehende Haus im charmanten Dorf **Ližnjan** bietet drei unabhängige Wohneinheiten, einen großen privaten Garten und eine nachweisliche Erfolgsbilanz im Tourismussektor. Nur wenige Minuten vom lebhaften Touristenzentrum **Medulin** entfernt, ist dies eine erstklassige Gelegenheit, **Immobilien in Kroatien** mit sofortigem Einkommenspotenzial zu erwerben.

### Immobilienübersicht & Flexibler Grundriss

Mit einer Gesamtwohnfläche von **350 m<sup>2</sup>** auf einem großzügigen **779 m<sup>2</sup> großen Grundstück** ist diese gut gepflegte Immobilie so gestaltet, dass sie sowohl Privatsphäre als auch Gemeinschaft bietet. Das Haus ist in drei separate Wohnungen unterteilt, was es ideal für Mehrgenerationenwohnen oder ein ertragreiches **Ferienvermietungs-geschäft** macht.

#### Einheit 1: Großes Familien-Duplex (156 m<sup>2</sup>)

- **Erdgeschoss:** Geräumiges offenes Wohnzimmer mit einem charmanten Kamin, Küche, Essbereich und Gäste-WC.
- **Obergeschoss:** Drei komfortable Schlafzimmer und ein Familienbadezimmer. Zwei Schlafzimmer verfügen über private Balkone mit Blick auf den mediterranen Garten.
- **Bonus:** Zentralheizungssystem installiert (muss reaktiviert werden).

#### Einheit 2: Zweigeschossige Gästewohnung (86 m<sup>2</sup>)

- **Grundriss:** Offener Wohnbereich und Badezimmer im Erdgeschoss; zwei Schlafzimmer und eine Terrasse im Obergeschoss.
- **Das Highlight:** Eine **Dachterrasse mit Blick auf das offene Meer**, perfekt zum Sonnenbaden oder für Cocktails am Abend.

### Einheit 3: Erdgeschosswohnung (70 m<sup>2</sup>)

- **Grundriss:** Ein Schlafzimmer, gemütliches Wohnzimmer, Küche und Badezimmer.
- **Außenbereich:** Direkter Zugang zu einer gepflasterten Terrasse und einer **Sommerküche**, die bei Mietgästen derzeit sehr beliebt ist.

### Wichtige Investitionsmerkmale & Annehmlichkeiten:

- **Grundstück & Privatsphäre:** Vollständig eingezäuntes 779 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem **430 m<sup>2</sup> großen Innenhof**.
- **Poolpotenzial:** Ausreichend Platz im Garten für den Bau eines Schwimmbekens, was den Mietwert erheblich steigern würde.
- **Parken:** Gepflasterter Bereich mit Platz für **5+ Fahrzeuge**.
- **Klimakontrolle:** Klimaanlage in allen Wohnungen installiert.
- **Dokumentation:** Vollständig legalisiert mit Bau- und Nutzungsgenehmigungen (Uporabna dozvola) und Teilungserklärung (Etažni elaborat) vorhanden.

### Erstklassige Lage im Süden Istriens

Ližnjan ist berühmt für seine authentische istrische Atmosphäre und die unberührte Küste.

- **Zentrum von Ližnjan:** 750 Meter (Fußweg zu Geschäften und Cafés).
- **Strände & Meer:** Ca. 2 km zu kristallklarem Wasser.
- **Medulin:** 5 Minuten Autofahrt zu Sandstränden, Nachtleben und Familienunterhaltung.

### Warum diese Immobilie in Ližnjan kaufen?

Egal, ob Sie ein **großes Familienhaus in Kroatien** oder eine schlüsselfertige **Mietinvestition in Istrien** suchen, dieses Haus bietet eine solide Grundlage. Der mediterrane Garten mit seinen Kiefern und dem Grillbereich bietet den typischen istrischen Lebensstil, während die drei Einheiten maximale Flexibilität für die zukünftige Nutzung bieten.

**Maximieren Sie Ihre Rendite in der kroatischen Sonne!** Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung dieser einzigartigen **Immobilienchance in Ližnjan**.

Die zusätzlichen Kosten, die der Käufer von Immobilien in Kroatien insgesamt trägt, liegen bei ca. 7% der Immobilienkosten. Das schließt ein: Grunderwerbsteuer (3% des Immobilienwerts), Agenturprovision (3% + MwSt. auf Provision), Anwaltspauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

### Immobilienvorteile:

- Dachterrasse
- Schwimmbad
- Garten
- Freistehend

# Haus

## Ližnjan, Istrien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
1.314 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
2.859 €

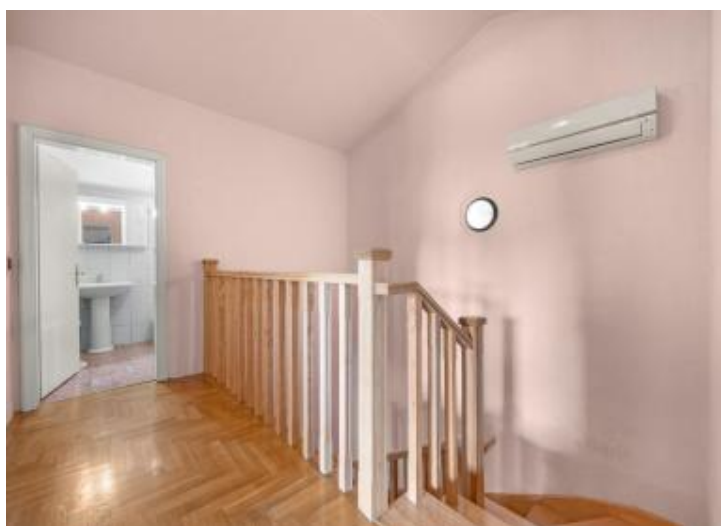
Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
2.654 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
3.017 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
2.624 €

# Haus

Ližnjan, Istrien



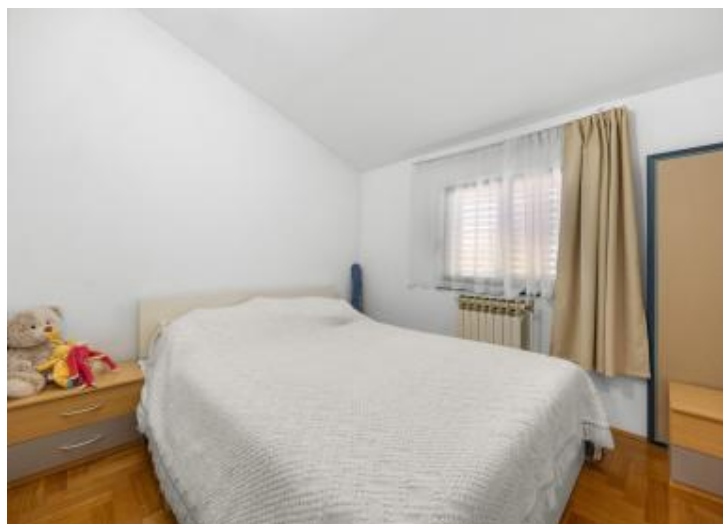
# Haus

Ližnjan, Istrien



# Haus

Ližnjan, Istrien



# Haus

Ližnjan, Istrien



# Haus

Ližnjan, Istrien



# Haus

Ližnjan, Istrien

