

Wohnung

Ližnjan, Istrien



Ref	RE-U-47491
Kategorie	Wohnung
Region	Istrien > Pula
Ort	Ližnjan
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Ja
Distanz zum Meer	1500 m
Wohnfläche	198 qm
Grundstück	177 qm
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Preis	€ 295 000

Familien-Duplexwohnung mit Garten und Meerblick in Ližnjan - tolles Preis-Leistungs-Verhältnis!

LIŽNJAN - Geräumige 4-Zimmer + Wohnzimmer Duplexwohnung (198 m²) mit privatem Garten und zusätzlichem Gebäude.

In Ližnjan präsentieren wir eine hochwertige und komfortable Familien-Duplexwohnung mit 198 m², die großzügigen Wohnraum, Privatsphäre und hervorragendes Potenzial für zusätzliche Anpassungen bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gut gepflegten Wohngebäude im ersten Stock und umfasst einen privaten Garten sowie ein separates Nebengebäude auf dem Grundstück. Sie wurde ursprünglich ausschließlich für die private Nutzung des Eigentümers gebaut, mit Liebe zum Detail und einem Fokus auf langfristigen Komfort, und liegt in einer günstigen Lage in der Nähe aller wichtigen Alltagsannehmlichkeiten.

Die Wohnung selbst besteht aus etwa 150 m² Wohnfläche im ersten Stock. Beim Betreten gibt es eine Eingangshalle mit einem Garderobenbereich, die in einen Flur führt, der alle Räume verbindet. Der Hauptwohnraum ist als offenes Raumkonzept ohne Trennwände gestaltet, was eine helle und geräumige Umgebung schafft. Er umfasst eine moderne, voll ausgestattete Küche mit einer zentralen Insel, einen Essbereich, der groß genug für eine Familie ist, und ein komfortables Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus öffnen sich Schiebetüren aus Glas zu einem überdachten Balkon, der sich über die gesamte Länge der Wohnung erstreckt und einen idealen Raum zum Entspannen und Genießen der Natur bietet.

Auf derselben Etage befinden sich zwei große Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer. Das Obergeschoss, der Dachboden, bietet zusätzliche Flexibilität und kann zwei bis drei weitere Schlafzimmer beherbergen. Alternativ kann es in eine separate Wohneinheit mit einem Schlafzimmer, Wohnzimmer und Badezimmer umgebaut werden. Der Dachboden bietet zudem einen offenen Blick auf das Meer und die Medulin-Bucht, was der Immobilie erheblichen Wert und Attraktivität verleiht.

Der Außenbereich der Immobilie umfasst einen privaten Garten von etwa 177 m² und ein zusätzliches Gebäude von 93 m², das derzeit als Garage genutzt wird. Der Garten bietet genügend Platz für den Bau eines Schwimmbades, falls gewünscht, und das Nebengebäude kann in eine zusätzliche Wohneinheit, ein Ferienhaus, eine Gaststätte, einen Lagerraum oder eine ähnliche funktionale Nutzung umgewandelt werden. Die Immobilie umfasst auch zwei Stellplätze im gemeinsamen Gartenbereich.

Die Wohnung wird möbliert verkauft, wie auf den Fotos zu sehen. Sie ist mit Klimaanlage für Heizung und Kühlung ausgestattet sowie mit einem Schornstein, der die Installation eines Pellet- oder Holzofens ermöglicht. Hochwertige Dämmung an Fassade und Dach sorgt für ganzjährigen Komfort und Energieeffizienz. Die Immobilie ist gut gepflegt und sofort bezugsfertig, mit der Möglichkeit des Kaufs über eine Bankfinanzierung.

Dies ist eine seltene Gelegenheit, ein geräumiges Familienheim mit privatem Garten, flexibler Wohnfläche und zusätzlichem Entwicklungspotenzial in einer begehrten Lage in Ližnjan zu erwerben, das sowohl für den dauerhaften Wohnsitz als auch für Investitionszwecke geeignet ist.

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:

- Garage
- Schwimmbad
- Abstellraum
- Garten
- Angebaut
- Urbanisiert
- Modern

Wohnung

Ližnjan, Istrien



Preis pro m²:
1.490 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3.866 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3.831 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4.594 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
4.219 €

Wohnung

Ližnjan, Istrien



Wohnung

Ližnjan, Istrien



Wohnung

Ližnjan, Istrien



Wohnung

Ližnjan, Istrien



Wohnung

Ližnjan, Istrien

