

Ház

Marčana, Isztria



ID Kód	RE-U-46642
Típus	Ház
Régió	Isztria > Pula
Helység	Marčana
Első vonal a tenger felé	Nem
Kilátás a tengerre	Nem
Tenger közelsége	13000 m
Alapterület	190 sqm
Telekterület	900 sqm
Hálósobák száma	4
Ár	€ 290 000

Autentikus istriai kőház hatalmas bővítési potenciállal - Marčana, Isztria

Keres egy **hagyományos kőházat Horvátországban**, amelynek értéknövekedése bizonyított? Ez a **Marčana** közelében található önálló ingatlan tökéletes keveréke a történelmi bájnak és a modern befektetési potenciálnak. Egy nyugodt, autentikus faluban helyezkedik el, mindössze **13 km-re a tengertől**, ez az ingatlan ideális alap egy luxus nyaralóvilla vagy egy kétlakásos bérleti üzlet számára.

Az ingatlan: Két szárny, végtelen lehetőségek

Egy tágas, teljesen kerített **900 m²-es telken** helyezkedik el, az ingatlan két összekapcsolt kőépületből áll, összesen **190 m²** alapterülettel.

1. szárny: Azonnal költözhető autentikus otthon (90 m²)

Az első fél már felújításra került klasszikus istriai stílusban, megőrizve az eredeti kő és fa melegét.

- **Földszint:** Nyitott nappali terület, funkcionális kőből készült konyhával, étkezővel és egy hangulatos **kandallóval**. Tartalmaz egy vendég WC-t és közvetlen hozzáférést egy privát napozóteraszhoz.
- **Emelet:** Két bájos hálószoba, mindegyik saját **fürdőszobával**, plusz egy másodlagos terasz, csendes vidéki kilátással.

2. szárny: A magas hozamú felújítási projekt (100 m²)

A ház második fele teljes átalakítást igényel, hatalmas lehetőséget kínálva az ingatlan értékének növelésére.

- **Meglévő projekt:** Az építészeti tervek lehetővé teszik, hogy ezt a szárnyat összevonják az elsővel, hogy egy hatalmas **5 hálószobás luxus villát** hozzanak létre, vagy különálló, második, magas színvonalú bérleti egységként tartsák meg.
- **Tervezett elrendezés:** Tágas lakóterek a földszinten, 3-4 további fürdőszobás hálószobával a felső emeleten.

Főbb jellemzők és kültéri potenciál

- **Nagy privát telek:** 900 m² elegendő helyet biztosít egy **nagy medence**, napozóterasz és mediterrán táj kialakításához.
- **Meglévő szolgáltatások:** Tartalmaz egy önálló **garázst** és egy beépített kültéri kő grillezőt/kandallót.
- **Rugalmasság:** Könnyen konfigurálható egy nagy birtokként 10+ vendég számára vagy két független ikerházként.
- **Stratégiai elhelyezkedés:** * **Pula (Repülőtér és Római Aréna):** 20 km
 - **Duga Uvala (Tengerpartok):** 14 km
 - **Rovinj:** 33 km

2026-os befektetési és ROI elemzés

A központi Isztriára vonatkozó jelenlegi piaci adatok alapján itt van a várható pénzügyi teljesítmény ennek a felújítási projektnek.

I. Tőkeberuházás (becslés)

Tétel	Becsült költség
Vételár	€[Írja be az árat]
A 2. szárny felújítása (100m² @ €1,200/m²)	€120,000
Új medence (32m²) és tájépítés	€45,000
Bútorok/stílus a 2. szárnyhoz	€25,000
Összes további beruházás	~€190,000

II. Újraértékesítési érték (felújítás után)

Miután befejeződött, mint egy 5 hálószobás luxus kővilla medencével, a piaci érték a Marčana környékén (2026) **€650,000 - €750,000** között becsülhető, a befejezés szintjétől függően.

III. Bérleti hozam (2026-os szezon)

Ha bérleti befektetésként tartják meg, egy ilyen méretű kővilla (kapacitás 10+) kiválóan teljesít:

- **Csúc szezon (10 hét):** €4,500 / hét = **€45,000**
- **Válszezon (8 hét):** €2,200 / hét = **€17,600**
- **Összes éves bruttó bevétel: €62,600+**
- **Várható nettó hozam: 7% - 9%** (jelentősen magasabb, mint a modern apartmanok).

Össességében a horvátországi ingatlanvásárlót terhelő többletköltség az ingatlan összköltségének körülbelül 7%-a, amely magában foglalja:

- vagyónátruházási illeték (az ingatlan értékének 3%-a);
- ügynöki/közvetítói jutalék (3%+ÁFA jutalék);
- ügyvédi díj (kb. 1%);
- közjegyzői díj;
- bírósági bejegyzési díj;
- hivatalos hiteles fordítási költségek.

Ügynökségi/közvetítói szerződés aláírása az ingatlanlátogatás előtt történik.

Ingatlanelőnyök:

Garázs
Úszómedence
Kert
Önálló
Melléképület
Kőház
Modern

Ház

Marčana, Isztria



Ár/m²:
1.526 €

Átlagos ár/m² ennél a típusnál
a régióban:
2.853 €

Medián ár/m² ennél a típusnál
a régióban:
2.647 €

Átlagos ár/m² ennél a típusnál
Horvátországban:
3.035 €

Medián ár/m² ennél a típusnál
Horvátországban:
2.625 €

Ház

Marčana, Isztria



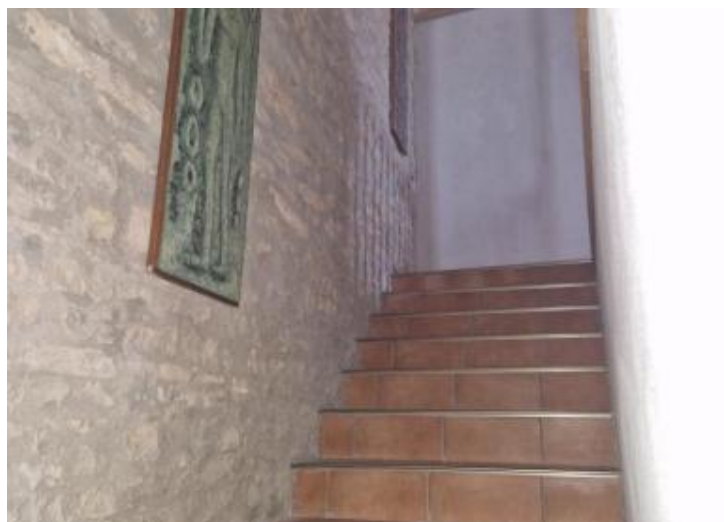
Ház

Marčana, Isztria



Ház

Marčana, Isztria



Ház

Marčana, Isztria

