ID: 3582

EXKLUSIVVERKAUF EINES HAUSES IN TOPLAGE MIT BAUGRUNDSTÜCK

Šijana, Pula

649.000 €
8.653 €/m²







HAUS MIT GROSSZÜGIGEM BAUGRUNDSTÜCK – ATTRAKTIVE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT IN PULA

Pula, die größte Stadt Istriens und ein bedeutendes Wirtschafts-, Tourismus- und Stadtzentrum der Halbinsel, bietet mit seinen Annehmlichkeiten, der Nähe zum Meer und der gut ausgebauten Infrastruktur ein äußerst interessantes Gebiet für Immobilieninvestitionen.

In einer attraktiven und begehrten Lage direkt neben dem Stadtzentrum von Pula befindet sich ein großzügiges, 2.448 m² großes Baugrundstück mit einem zusätzlichen, separaten Grundstück von 123 m², auf dem sich ein bestehendes Haus mit 75 m² Wohnfläche befindet.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 2.571 m², was dieser Immobilie zusätzlichen Wert und Potenzial für verschiedene Investitionsszenarien verleiht.

Das Grundstück ist leicht abfallend, eben und gut zugänglich, die umliegenden Grundstücke sind bereits erschlossen. Es bietet einen schönen Blick auf die Stadt und ins Grüne. Zahlreiche Bäume, Obstbäume, Olivenbäume und diverse andere Pflanzen schaffen eine besondere Atmosphäre und verleihen dem Grundstück ein Gefühl von Privatsphäre und eine grüne, friedliche Umgebung. Ein besonderer Hauch istrischen Charmes kommt dem etwa 200 Jahre alten Olivenbaum am Eingang des Grundstücks zu verdanken.

Auf einem separaten Grundstück befindet sich ein Doppelhaus, das durch seine Lage, Fassade und die Ausrichtung am Grundstücksrand den Eindruck eines freistehenden Hauses erweckt. Eingang und Fassade sind so gestaltet, dass das Haus Privatsphäre und Unabhängigkeit bietet, während das angrenzende großzügige Baugrundstück je nach räumlichen Gegebenheiten vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung, Erweiterung oder Bebauung eröffnet.

Die Lage und Größe des Grundstücks sind besonders interessant für Investitionen und den potenziellen Bau von Wohneinheiten, beispielsweise mehreren Wohnungen, abhängig von den räumlichen Gegebenheiten und den baulichen Möglichkeiten. Die Nähe zum Zentrum, die gute Anbindung und der Blick auf die Stadt machen diese Immobilie zu einem vielversprechenden Projekt für zukünftige Investoren.

Bestehendes Reihenendhaus, 75 m²

Auf einem separaten Grundstück von 123 m² befindet sich ein bestehendes, eingeschossiges Haus mit 75 m² Wohnfläche, das gelegentlich als Ferienhaus genutzt wird.

Obwohl es sich um ein Reihenendhaus handelt, liegt es am Rand des Grundstücks. Dank seiner Lage, der Fassade und der offenen Gestaltung zum Grundstück hin vermittelt das Haus beim Betreten den Eindruck eines freistehenden Hauses mit eigenem Charakter und viel Privatsphäre.

Das Haus ist gepflegt und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Es besteht aus:

- Eingangsbereich
- offenem Wohn-, Küchen- und Essbereich
- geräumigem Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- einem kleinen separaten Raum, der derzeit als Durchgang dient und von dem aus eine Treppe zum Dachboden führt.

Die Räume sind angenehm groß und funktional miteinander verbunden. Die Böden im Wohnbereich sind gefliest, im Schlafzimmer mit Laminat. Weiße PVC-Fenster und -Türen wurden zusätzlich zu den vorhandenen Rollläden installiert.

Der Dachboden bietet zusätzliches Potenzial und kann mit dem richtigen Ausbau für verschiedene Zwecke genutzt werden. Diese Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraums ist besonders interessant für Investoren, die eine Immobilie mit Ausbaupotenzial suchen – heutzutage eine Seltenheit auf dem Markt.

Das Dach wurde vor etwa 25 Jahren saniert. Das Haus verfügt über ein Echtheitszertifikat, das belegt, dass es vor 1968 erbaut wurde, was ein wichtiges dokumentarisches Plus darstellt.

Vor dem Haus befindet sich ein wunderschön angelegter Garten mit bezaubernden Blumen, die dem Raum Wärme und eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen verleihen.

DOKUMENTATION UND WERT

- Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.571 m²
- Baugrundstück mit einer Fläche von 2.448 m²
- separates Grundstück von 123 m² mit einem Doppelhaus (75 m²)
- Haus am Grundstücksrand, wirkt wie ein freistehendes Haus
- Möglichkeit zur Bebauung des Hauptgrundstücks
- einwandfreies Eigentum
- lastenfrei
- Baugenehmigung für das Haus vor 1968
- sehr gute Erreichbarkeit
- attraktive Lage in Pula
- Blick auf die Stadt und ins Grüne
- angelegtes und gepflegtes Grundstück mit Obstbäumen, Olivenbäumen und Kräutern
- zusätzliches Potenzial für einen Dachausbau
- besonderer, ca. 200 Jahre alter Olivenbaum am Grundstückseingang

Für weitere Informationen und Besichtigungen kontaktieren Sie mich bitte.

+385 91 539 6446
edita.premate@family-nekretnine.hr
Edita Premate Panić
Assistentin in der Mediation
Familie nekretnine d.o.o

Zusammenfassung

STANDORT	Šijana, Pula	OBJEKT ID	3582
PREIS	649.000 €	TYP	Haus
BEREICH	75 m²	GARTENBEREICH	2.448 m²
BAUJAHR	1938.	JAHR DER RENOVIERUNG	-
ORIENTIERUNG	Südwesten	ANZAHL DER ETAGEN	-
ZIMMER	2	SCHLAFZIMMER	1

family
real estate

ID: 3582

BADEZIMMER	1	TOILETTEN	-
ENTFERNUNG ZUM MEER	-	ENTFERNUNG VOM ZENTRUM	-
PARKEN	Ja	PARKPLÄTZE	4
POOL	-	ANSEHEN BEI	Grünflächen und Wald
ZUFAHRTSSTRASSE	-	VERBUNDENE RÄUME	-
DECKENHÖHE	260 cm	AUFZUG	-
HEIZUNG	Holzofen	TISCHLEREI	Exzellent, PVC
WANDMATERIAL	-	ZUSTAND DER WÄNDE	-
KACHELN	-	PARKETT	Laminat
FASSADE	Gut	DACH	Kanäle
INNENTREPPE	-	AUSSENTREPPE	-
EIGENTUMSART	Ordentlich	EIGENTUMSNACHWEIS	Ja
NUTZUNGSGENEHMIGUNG	Ja	ENERGIEAUSWEIS	-

ID: 3582

Zusätzliche Funktionen

- Zufahrtsstraße
- Wald

Infrastruktur

- Strom
- Wasser

Originaleintrag anzeigen