



## VENDITA ESCLUSIVA DI UNA CASA IN POSIZIONE ECCELLENTE CON TERRENO EDIFICABILE

📍 Šijana, Pula

🏠 **649.000 €**  
8.653 €/m<sup>2</sup>



CASA CON AMPIO TERRENO EDIFICABILE - INTERESSANTE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO A POLA

Pola, la città più grande dell'Istria e importante centro economico, turistico e urbano della penisola, con i suoi servizi, la vicinanza al mare e le infrastrutture sviluppate, rappresenta un'area molto interessante per investire nel settore immobiliare.



In una posizione attraente e ambita, proprio accanto al centro di Pola, si trova un ampio terreno edificabile di 2.448 m<sup>2</sup>, con un ulteriore lotto separato di 123 m<sup>2</sup> su cui sorge un'abitazione esistente di 75 m<sup>2</sup>.

La superficie totale del terreno è di 2.571 m<sup>2</sup>, il che conferisce a questa proprietà un valore aggiunto e un potenziale per diversi scenari di investimento.

Il terreno è in leggera pendenza, regolare e facilmente accessibile, e i lotti circostanti sono già stati delimitati. Il lotto offre una piacevole vista sulla città e sul verde. Un'atmosfera particolare è creata dai numerosi alberi, alberi da frutto, ulivi e varie piante che hanno arricchito il terreno, conferendogli un senso di privacy e un ambiente verde e tranquillo. Un tocco speciale di fascino istriano è dato anche dall'ulivo secolare situato proprio all'ingresso della proprietà.

Su un lotto separato si trova una casa bifamiliare di testa che, per la sua posizione, la facciata e il modo in cui è inserita al confine del lotto, dà l'impressione di una casa indipendente. L'ingresso e la facciata sono orientati in modo da garantire alla casa un senso di privacy e indipendenza, mentre l'ampio terreno edificabile adiacente offre numerose possibilità di decorazione, ampliamento o sviluppo di contenuti aggiuntivi, a seconda delle condizioni spaziali.

La posizione e le dimensioni del terreno sono particolarmente interessanti per un investimento e per la potenziale costruzione di unità abitative, ad esempio diversi appartamenti, a seconda delle condizioni spaziali e delle possibilità costruttive. È proprio la vicinanza al centro, la buona accessibilità e la vista sulla città che conferiscono a questa proprietà il potenziale per sviluppare un progetto che potrebbe interessare un futuro investitore.

#### CASA SEMINDIPENDENTE DI TESTA ESISTENTE DI 75 m<sup>2</sup>

Su un lotto indipendente di 123 m<sup>2</sup> si trova una casa esistente a un solo piano di 75 m<sup>2</sup>, occasionalmente utilizzata come casa vacanze.

Sebbene la casa sia semiindipendente, è un'unità angolare situata sul confine del lotto. Grazie alla sua posizione, alla facciata e all'apertura verso il terreno, entrando in casa si ha l'impressione di una proprietà indipendente con carattere e privacy propri.

La casa è ordinata e piacevole da vivere e si compone di:

- ingresso
- soggiorno, cucina e sala da pranzo comunicanti
- ampia camera da letto
- bagno con doccia



- un piccolo locale separato che attualmente funge da corridoio e da cui si accede alla mansarda tramite una scala.

Gli ambienti sono di dimensioni gradevoli e funzionalmente collegati. I pavimenti della zona giorno sono in ceramica, mentre quelli della camera da letto sono in laminato. Sono state installate aperture in PVC bianco, insieme alle persiane esistenti.

La mansarda rappresenta un ulteriore potenziale e, con un'adeguata decorazione, può essere adattata a diversi usi. Un'opportunità di ampliamento di questo tipo è particolarmente interessante per gli investitori alla ricerca di un immobile con potenziale di espansione, una rarità sul mercato odierno.

Il tetto è stato ristrutturato circa 25 anni fa. La casa possiede un certificato di autenticità che attesta che è stata costruita prima del 1968, un importante vantaggio documentale.

Davanti alla casa si trova un giardino ben curato con graziosi fiori che conferiscono calore e una piacevole atmosfera di relax.

#### DOCUMENTAZIONE E VALORE

- Terreno con una superficie totale di 2.571 m<sup>2</sup>
- Terreno edificabile con una superficie di 2.448 m<sup>2</sup>
- Lotto separato di 123 m<sup>2</sup> con casa bifamiliare di 75 m<sup>2</sup>
- Casa situata al confine del lotto, con l'impressione di una proprietà indipendente
- Possibilità di costruire sul lotto principale
- Proprietà regolare
- Nessun vincolo
- Casa con certificato di costruzione antecedente al 1968
- Ottima accessibilità
- Posizione attraente a Pola
- Vista sulla città e sul verde
- Terreno paesaggistico e curato con alberi da frutto, ulivi ed erbe aromatiche
- Ulteriore potenziale di sviluppo della mansarda
- Ulivo secolare di circa 200 anni all'ingresso del lotto

PER ULTERIORI INFORMAZIONI E PER VISITE, NON ESITATE A CONTATTARMI;

+385 91 539 6446

[edita.premate@family-nekretnine.hr](mailto:edita.premate@family-nekretnine.hr)

Edita Premate Panić

Assistente in mediazione

Famiglia nekretnine d.o.o



## Sommario

|                             |              |                            |                 |
|-----------------------------|--------------|----------------------------|-----------------|
| POSIZIONE                   | Šijana, Pula | ID DELL'IMMOBILE           | 3582            |
| PREZZO                      | 649.000 €    | TIPO                       | Casa            |
| SUPERFICIE                  | 75 m²        | SUPERFICIE DEL TERRENO     | 2.448 m²        |
| ANNO DI COSTRUZIONE         | 1938.        | ANNO DI ADATTAMENTO        | -               |
| ORIENTAMENTO                | Sud-ovest    | NUMERO DI PIANI            | -               |
| NUMERO DI CAMERE            | 2            | CAMERE DA LETTO            | 1               |
| BUONI SCONTO                | 1            | NUMERO DI SERVIZI IGIENICI | -               |
| DISTANZA DAL MARE           | -            | DISTANZA DAL CENTRO        | -               |
| PARCHEGGIO                  | Sì           | POSTI AUTO                 | 4               |
| PISCINA                     | -            | UNO SGUARDO A              | Verde e foresta |
| STRADA DI ACCESSO ALLA CASA | -            | LOCALI ANNESSI             | -               |
| ALTEZZA DEL SOFFITTO        | 260 cm       | ASCENSORE                  | -               |
| RISCALDAMENTO               | Peć na drva  | INFISSI                    | Odlično, PVC    |
| MATERIALE DELLA PARETE      | -            | CONDIZIONI DELLE PARETI    | -               |
| PIASTRELLE                  | -            | PARQUET                    | Laminat         |
| TIPO DI FACCIATA            | Dobro        | TETTO                      | Kanalice        |
| SCALE INTERNE               | -            | SCALA ESTERNA              | -               |
| TIPO DI PROPRIETÀ           | Ordinato     | FOGLIO PROPRIETARIO        | Sì              |
| PERMESSO DI OCCUPAZIONE     | Sì           | CERTIFICATO ENERGETICO     | -               |



## Funzionalità aggiuntive

- Pristupni put
- Šuma

## Infrastrutture

- Elettricità
- Acqua

[Vedi l'annuncio originale](#)