

# Haus

## Bale, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-5532
<b>Kategorie</b>	Haus
<b>Region</b>	Istrien > Rovinj
<b>Ort</b>	Bale
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Wohnfläche</b>	48 qm
<b>Grundstück</b>	498 qm
<b>Schlafzimmer</b>	2

# Haus

## Bale, Istrien



**Preis**

€ 600 000

# Haus

## Bale, Istrien



Indigenes istrisches Haus im märchenhaften Dorf Bale, nicht weit von der schönen Stadt Rovinj entfernt. Rovinj und seine Umgebung ziehen die Investoren wie ein Magnet an.

Bale war schon immer bekannt für seine Kultur und zugängliche Menschen, die ihre Kultur respektieren und alte Bräuche pflegen.

Es handelt sich um ein altes autochthones istrisches Einfamilienhaus mit einer Gesamtgröße von 48m<sup>2</sup>, das sich auf einem urbanisierten, eingezäunten Grundstück von insgesamt 498m<sup>2</sup> befindet.

Was diese istrische Prinzessin interessant macht, ist nicht nur ihr direkter und unverbaubarer Blick auf den Glockenturm und die Altstadt von Bale, sondern auch das bestehende Projekt zum Bau einer wunderschönen Villa mit Baugenehmigung.

Was in dem Projekt geplant ist, können Sie unten lesen.

Erdgeschoss mit einer Gesamtnettofläche von 87,60 m<sup>2</sup>, darunter;

Vorzimmer oder Eingang/Korridor - 7,67 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum, der als kleinere Waschküche mit Wasch- und Bügelmaschinen, Boiler und ähnlichem geplant ist - 8,15 m<sup>2</sup>

Schönes Badezimmer mit Dusche - 5,36 m<sup>2</sup>

Dann ein Raum für eine Küche mit Kamin, ein Wohnzimmer mit Glaswand und ein Esszimmer - 66,42 m<sup>2</sup>

Wir gehen in den ersten Stock, Gesamtnettofläche von 69,21 m<sup>2</sup> oder möglicherweise 89,21 m<sup>2</sup>, einschließlich; Flur von insgesamt - 4m<sup>2</sup>

Schlafzimmergröße - 13,90 m<sup>2</sup>

Das Schlafzimmer kann mit einem Raum ausgestattet werden, der als begehrter Kleiderschrank für einen Kleiderschrank im amerikanischen Stil vorgesehen ist - 5,79 m<sup>2</sup>

Zusätzliches Badezimmer mit Hydromassagewanne - 7m<sup>2</sup>

Überdachte Terrasse zum Trinken von Morgenkaffee oder Tee - 15,64 m<sup>2</sup>

Und eine geplante Galerie, zB Lofttyp, als zusätzliches Wohnzimmer mit Freifläche und Blick auf das untere Wohnzimmer im Erdgeschoss - 22,88m<sup>2</sup>

Anstelle eines zusätzlichen Wohnzimmers in der Galerie gibt es eine weitere Option, die darin besteht, den vorhandenen Luftraum in einen Nutzraum zu verwandeln. Somit ergibt sich eine Gesamtnettonutzfläche von 44,88 m<sup>2</sup>, und zwar durch Nutzung des Luftraums zusätzlich zum Zimmer von 22,88 m<sup>2</sup> und Platzierung eines zusätzlichen Schlafzimmers mit Bad von insgesamt 20 m<sup>2</sup> Größe. Dann wäre die Villa mit zwei Schlafzimmern und drei Bädern ausgestattet.

Wir sollten auch eine Mansarde mit einer Gesamtgröße von 12 m<sup>2</sup> hinzufügen.

Mit allen Möglichkeiten im bestehenden Projekt wäre die Gesamtgröße der Villa:

Alternative 1 = ges. m<sup>2</sup> ca. 168,81 = Mit einer Freifläche von 20 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss.

Alternative 2 = ges. m<sup>2</sup> ca. 188,81 = Wo der Luftraum von 20 m<sup>2</sup> genutzt wurde und ein Schlafzimmer und ein Badezimmer hinzugefügt wurden.

Das Projekt umfasst auch die Landschaftsgestaltung des Territoriums der Villa, so dass es mit einem speziellen Lagerraum für Werkzeuge und Holz, einem Steingrill/Barbecue im Freien und einem Waschbecken, einem Brunnen mit fließendem Wasser und Fisch, einem Swimmingpool (dort ist ein Projekt mit Baugenehmigung) und einem privaten Parkplatz.

Alle Änderungen, die die Lage des Objekts auf dem Grundstück betreffen, sowie Änderungen der Außenmaße des Objekts, sollten mit dem aktuellen Plan abgestimmt werden, und vor größeren Änderungen empfehlen wir

# Haus

## Bale, Istrien



eine professionelle Beratung durch einen Architekten.

Es ist eine Eigenschaft mit großem Potenzial und sollte nicht verpasst werden.

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), Anwaltpauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

Preis pro m<sup>2</sup>:  
12500 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3688 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3176 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
2882 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
2575 €

# Haus

Bale, Istrien



# Haus

Bale, Istrien



# Haus

Bale, Istrien



# Haus

Bale, Istrien



# Haus

Bale, Istrien



# Haus

Bale, Istrien



# Haus

Bale, Istrien

