

Agenzia Immobiliare Dolomiti Agordine
 Via 27 Aprile 1945, 56 - 32021 Agordo (BL)
 Mail: info@dolomitiagordine.it Web: dolomitiagordine.it
 Tel: 0437 643973 - 349 4663199



Localita :	Umag
Codice :	05772
Superficie immobile :	180 m2
Superficie particela :	976 m2
Distanza dal centro :	4000 m
Distanza dal mare :	500 m
Vista sul mare :	No
Parcheggio :	Si
Garage :	No
Cantina :	No
Aria condizionata :	No
Ascensore :	No
Riscaldamento centralizzato :	No
Piano :	Pianterreno
Numero di piani :	1
Numero di camere da letto :	4
Numero di bagni :	3
Anno di costruzione :	2021
Possibilita d'ampliamento :	No
Efficienza energetica :	A+

Prezzo :	6.712.500 Kn
Prezzo :	895.000 €

In una posizione tranquilla nei dintorni di Umago e Lovrečica (San Lorenzo), è in vendita questa particolare casa istriana su un unico piano, che combina il fascino tradizionale della pietra con una costruzione moderna di qualità, un ampio giardino e numerosi contenuti pensati per il relax e la locazione turistica.

La casa dispone di 148 m² di superficie utile netta, ovvero 180 m² lordi, ed è situata su un ampio terreno di 976 m². La disposizione su un unico piano garantisce grande praticità,

Agenzia Immobiliare Dolomiti Agordine
Via 27 Aprile 1945, 56 - 32021 Agordo (BL)
Mail: info@dolomitiagordine.it Web: dolomitiagordine.it
Tel: 0437 643973 - 349 4663199

mentre il collegamento tra gli interni, il giardino, la piscina e la cucina estiva crea un'autentica atmosfera mediterranea.

Gli interni comprendono 4 camere da letto, 3 bagni, un ulteriore WC e un locale caldaia, oltre a un'ampia zona giorno che unisce soggiorno, cucina e sala da pranzo. Grazie alle quattro camere e ai numerosi bagni, la proprietà offre un elevato livello di comfort anche per famiglie numerose e ospiti.

Particolare valore è dato dalla qualità costruttiva. La casa è stata costruita con muratura in laterizio di 25 cm, isolamento termico di 10 cm e un rivestimento esterno di ben 15 cm di pietra istriana lavorata a mano, raggiungendo uno spessore complessivo delle pareti esterne di circa 50 cm.

Grande attenzione è stata dedicata anche alla struttura del tetto. Il tetto è realizzato con una soletta in cemento armato di 30 cm, impermeabilizzazione, isolamento termico di 10 cm, membrana impermeabile e massetto di 7 cm. La parte piana del tetto è piastrellata, mentre sulla parte inclinata sono state installate tegole Tondach. La casa dispone inoltre di serramenti in alluminio.

Il fulcro dello spazio esterno è la piscina di 30 m². Un'autentica atmosfera mediterranea è garantita dalla cucina estiva coperta di 24 m² con camino, ideale per cucinare, socializzare e trascorrere piacevoli serate estive all'aperto. Sul terreno si trova inoltre una pratica casetta da giardino/ricovero attrezzi.

Per una più semplice manutenzione del giardino è stato installato un sistema di irrigazione Rain Bird, mentre la casa dispone anche di un addolcitore d'acqua Nobel eVolution 500 Power. È stato inoltre sottoscritto un contratto per la connessione internet in fibra ottica.

Un ulteriore vantaggio dal punto di vista energetico è rappresentato dall'impianto fotovoltaico da 4,51 kW con 11

Agenzia Immobiliare Dolomiti Agordine
Via 27 Aprile 1945, 56 - 32021 Agordo (BL)
Mail: info@dolomitiagordine.it Web: dolomitiagordine.it
Tel: 0437 643973 - 349 4663199

pannelli, con immissione nella rete HEP dell'energia elettrica prodotta in eccesso.

La casa viene attualmente utilizzata per la locazione turistica e il riscaldamento e raffrescamento sono garantiti dai climatizzatori. La struttura della parte piana del tetto consente inoltre la realizzazione di una canna fumaria con interventi tecnici e costi relativamente contenuti, qualora il futuro proprietario desiderasse un'ulteriore fonte di riscaldamento.

La proprietà è classificata 4 stelle e dispone già di un'attività turistica consolidata, con un'occupazione di circa 110-125 giorni all'anno. Con l'adeguato trasferimento dell'intestatario del provvedimento esistente, l'acquirente può continuare l'attività di locazione turistica.

La combinazione di 4 camere da letto, 3 bagni, piscina, quasi 1.000 m² di terreno, pietra istriana lavorata a mano, cucina estiva coperta, impianto fotovoltaico e potenziale turistico già avviato rende questa proprietà un'opportunità davvero interessante nei dintorni di Umago e Lovrečica, sia come casa familiare, residenza privata per le vacanze o immobile per continuare l'attività di locazione turistica.