

Belluno Immobiliare

Via XXX Aprile 3 - 32100 Belluno (BL)

Mail: [info@bellunoimmobiliare.it](mailto:info@bellunoimmobiliare.it) Web: [bellunoimmobiliare.it](http://bellunoimmobiliare.it)

Tel: 0437 941234 - 335 455651



|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| 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 m<sup>2</sup> di superficie utile netta, ovvero 180 m<sup>2</sup> lordi, ed è situata su un ampio terreno di 976 m<sup>2</sup>. La disposizione su un unico piano garantisce grande praticità,

Belluno Immobiliare

Via XXX Aprile 3 - 32100 Belluno (BL)

Mail: [info@bellunoimmobiliare.it](mailto:info@bellunoimmobiliare.it) Web: [bellunoimmobiliare.it](http://bellunoimmobiliare.it)

Tel: 0437 941234 - 335 455651

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 m<sup>2</sup>. Un'autentica atmosfera mediterranea è garantita dalla cucina estiva coperta di 24 m<sup>2</sup> 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

Belluno Immobiliare

Via XXX Aprile 3 - 32100 Belluno (BL)

Mail: [info@bellunoimmobiliare.it](mailto:info@bellunoimmobiliare.it) Web: [bellunoimmobiliare.it](http://bellunoimmobiliare.it)

Tel: 0437 941234 - 335 455651

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 m<sup>2</sup> 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.