

Haus mit mediterranem Garten | Kavran, Istrien

155.000 €
1.938 €/m²

Eine Sackgasse, Eichenwald ringsum und eine Stille, die man in Südistrien kaum noch findet. Kavran ist ein Weiler, in den man nicht zufällig gerät — Durchgangsverkehr gibt es keinen, und die Ruhe bleibt auch dann, wenn die Saison längst vorbei ist. Die jetzigen Eigentümer haben hier auch außerhalb des Sommers gewohnt, was viel über den Charakter des Ortes aussagt.

Eckdaten

- Wohnfläche: 75 m² (inklusive überdachter Terrasse von 16 m²)
- Grundstücksfläche: 400 m²
- Pool: 10 m² (Aufstellpool)
- Schlafzimmer: 3 | Badezimmer: 2
- Ausrichtung: Südost
- Energieklasse: C
- Baujahr: 2013

Aufteilung und Zustand

Das Haus wurde 2013 errichtet, und man sieht, dass es gepflegt wurde — der Unterhalt ist in Ordnung, ohne offene Arbeiten und ohne Investitionen, die Sie unmittelbar nach dem Einzug erwarten würden. Die Verteilung auf die Etagen ergibt eine natürliche Trennung: Gäste oder ältere Familienmitglieder können im Erdgeschoss bleiben, das Obergeschoss funktioniert eigenständig.

- Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Küche und Essbereich, ein Schlafzimmer, Badezimmer und Zugang zur überdachten Veranda, die einen großen Teil des Jahres als Verlängerung des Wohnraums dient
- Obergeschoss: zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer
- Außenbereich: überdachte Veranda, Sommerküche mit Grill, Aufstellpool und ein angelegter mediterraner Garten — keine dekorative Bepflanzung, sondern ein wirklich durchdachter Garten, der die Atmosphäre des Grundstücks trägt

Komfort und Infrastruktur

- Heizung: Holz
- Strom: Photovoltaikanlage mit 2 kW; der Antrag auf Netzanschluss ist eingereicht und bezahlt. Für eine ganzjährige Nutzung empfiehlt sich ein Ausbau der Anlage oder die Fertigstellung des Netzanschlusses
- Internet: Glasfaser in unmittelbarer Nähe verlegt, Anschluss möglich. In diesem Teil Istriens ist auch Starlink verbreitet — rund 30 EUR monatlich, schnell aktiviert und zuverlässig genug fürs Homeoffice
- Wasser und Abwasser: öffentliche Wasserleitung, Klärgrube
- Zustand: möbliert, sofort bezugsfertig

Mikrolage und Lebensstil

- Meer und Strände (Duga Uvala und die Buchten Richtung Kavran): ≈6 Min. Fahrt
- Geschäft: ≈4 Min. Fahrt
- Marčana (Gemeindezentrum, Schule, Kindergarten, Arztpraxis): ≈10 Min. Fahrt
- Pula: ≈25 Min. Fahrt
- Flughafen Pula: ≈22 Min. Fahrt
- Auffahrt auf den Istrischen Ypsilon (Pula/Šijana): ≈20 Min. Fahrt

Dieser Teil Istriens lebt in einem anderen Rhythmus als die Westküste. Duga Uvala und die Buchten Richtung Krnica sind kiesig und tief eingeschnitten, mit Pinienwald bis ans Wasser und ohne das Gedränge, das man aus Medulin oder Rovinj kennt. Der kleine Hafen von Krnica ist ein Fischerhafen geblieben, mit Booten und Einheimischen, und von dort starten auch Ausflüge zu den Kvarner-Inseln.

Die Gastronomie in der Umgebung ist besser, als die Größe des Ortes vermuten lässt:

- Pizzeria Sunset, Kavran (4,8) — im Ort selbst, Pizza; im Sommer besser vorbestellen
- Konoba Da Rocco, Krnica (4,7) — istrische Küche und Fisch, ≈10 Min. Fahrt
- Restaurant Pizzeria Luna, Prodol (4,7) — Grill und Fischspezialitäten, ≈15 Min. Fahrt

Für Besichtigungstermine und weitere Informationen kontaktieren Sie uns gerne über das Formular oder telefonisch.

Zusammenfassung

Lage	Marčana	ID nekretnine	2625
Preis	155.000 €	Typ	Haus
Površina	80 m²	Površina parcele	400 m²
Spavaće sobe	3	Kupaonice	2
Parking mjesta	2	Pakring mjesta u garaži	-
Kat	Erdgeschoss	Orientierung	Süd-Ost
Art des Eigentums	1/1 Eigentumsanteil	Besitzer	Privatbesitz
Preis/m2	1.938 €	Steuer	3%
Energiezertifikat	-	Untertyp	alleinstehendes Haus, Einfamilienhaus

Udaljenosti

Meer	3.2 km
Geschäfte	1.7 km
Restaurant	2 km

Apotheke	8 km
Krankenstation	8 km
Schule	7.9 km
Kindergarten	8.2 km
Flughafen Pula	17 km
Einfahrt zur Autobahn	17.5 km
Pula	18 km
Flughafen Venedig	285 km

Pogledajte originalan oglas

