

Baugrundstück für ein Zuhause in der Stille | Loborika, Istrien

95.000 €
127 €/m²

Hier misst man den Tag nicht am Verkehr, sondern am Vogelgesang aus dem nahen Wald. Radeki Glavica ist ein ruhiger Weiler von Loborika in der Gemeinde Marčana: ländliche Umgebung, und doch sind Pula, der Flughafen und die Schulen in Reichweite. Für Käufer, die Ruhe, Sonne und vernünftige Baukosten suchen, ist das ein ehrliches und praktisches Verhältnis.

Eckdaten

- Fläche: 749 m²
- Form und Gelände: regelmäßig, völlig eben
- Ausrichtung: Süden; Wald in der Nähe
- Eigentum: 1/1, lastenfrei

Was gebaut werden kann

Ein Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss oder, wenn Sie an Vermietung oder ein Mehrgenerationenhaus denken, ein Haus mit bis zu drei Wohnungen und drei oberirdischen Geschossen. Das ebene Gelände vereinfacht die Gründung und senkt die Vorbereitungskosten, die regelmäßige Form lässt Freiheit bei der Anordnung von Haus, Hof und Pool, und die Südseite gibt die Lage von Wohnbereich und Terrasse praktisch vor. Ein Projekt gibt es noch nicht, Sie gestalten das Haus also nach eigenen Wünschen.

Städtebauliche Bedingungen (Raumordnungsplan der Gemeinde Marčana, Amtsblatt der Gemeinde Marčana Nr. 9/09, 7/20, 4/23 und 6/23 – konsolidierte Fassung)

- Lage: Baugebiet der Siedlung Radeki Glavica, unbebauter erschlossener Teil, außerhalb des geschützten Küstenstreifens — Bau in direkter Anwendung des Plans
- Nutzung: Wohnen
- Genehmigungen: Baugenehmigung noch nicht erteilt
- Bauweise: freistehendes Gebäude
- Bebauungskoeffizient (kig): ≈ 0,32 — Grundfläche bis ≈ 240 m²

- Ausnutzungskoeffizient (kis): ≈ 0,87
- Einfamilienhaus: Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss (2UG+EG+OG), Höhe 7,5 m / Gesamthöhe 10,5 m, Bruttogeschossfläche bis 250 m²
- Mehrfamilienhaus: bis zu drei oberirdische Geschosse (2UG+EG+2OG oder 2UG+EG+OG+DG), Höhe 10 m / Gesamthöhe 13 m, Bruttogeschossfläche bis 400 m², höchstens drei Wohnungen
- Grenzabstand: 3 m bei Gebäuden bis zwei oberirdische Geschosse, 4 m bei drei
- Baulinie: 5–15 m von der Straße; ein Einfamilienhaus bis zwei Geschosse darf auch auf 3 m
- Parken: 1,5 Stellplätze je Wohnung auf dem eigenen Grundstück

Die Angaben zu den Baumöglichkeiten sind aus dem gültigen Raumordnungsplan abgeleitet und bis zur Einholung der Standortauskunft (lokacijska informacija) unverbindlich; die Agentur übernimmt dafür keine Haftung. Für eine ernsthafte Analyse empfehlen wir, einen Architekten zu beauftragen. Was vor dem Kauf eines Grundstücks zu prüfen ist (Artikel auf Kroatisch): Prüfung eines Baugrundstücks: was Sie vor Kauf oder Verkauf prüfen müssen

Infrastruktur und Zufahrt

- Anschlüsse: Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung liegen direkt am Grundstück; eine öffentliche Kanalisation gibt es in diesem Teil nicht, die Entwässerung erfolgt über eine Senkgrube — hier üblich und im Budget zu berücksichtigen
- Zufahrt: asphaltierte Straße, ruhige Gasse
- Was der Käufer regeln muss: Projekt, Baugenehmigung und Anschlüsse

Unser Rat aus Erfahrung: Wenn Sie bauen, bauen Sie schlüsselfertig — ob klassisch gemauert oder als Fertighaus. Ein Auftragnehmer, ein Termin, ein Preis. Wir haben für beides bewährte Firmen, empfehlen Architekten und Bauunternehmer und helfen bei der Einholung der Genehmigungen.

Mikrolage und Lebensstil

- Meer: ≈ 10 km, ≈ 15 Min. Fahrt
- Ortszentrum Loborika (Laden, Kindergarten, Konoba): ≈ 1,5–2 km, ≈ 3 Min. Fahrt
- Schule (Grundschule Marčana): ≈ 8 Min. Fahrt
- Flughafen Pula: ≈ 7 Min. Fahrt
- Pula: ≈ 15 Min. Fahrt
- Auffahrt Istrisches Ypsilon (Anschluss Pula): ≈ 12 Min. Fahrt

Loborika lebt den Radsport: Das Haus des Radsports bewahrt die Geschichte des BK Loborika, dazu gibt es ein Reitzentrum und Wälder mit Resten einer frühmittelalterlichen Siedlung. Zum Essen müssen Sie nicht weit. Vesna Loborika im Ort serviert istrische Küche mit eigenen, preisgekrönten Käsesorten und Olivenöl (Google 4,4); in Pula, rund zwölf Autominuten entfernt, warten die Konoba Kažun mit istrischer und mediterraner Küche (4,4) und die Pizzeria Tivoli in Veli Vrh (4,8).

Für wen es ideal ist

Für eine Familie, die ein Zuhause für den dauerhaften Aufenthalt baut und den Kindern Platz, Grün und Ruhe geben will, ohne auf die Nähe zu Pula, Schule und Arbeit zu verzichten — oder für Käufer, die neben der eigenen Wohnung noch ein, zwei weitere für die Familie oder zur Vermietung wollen. Wenn Sie ein Grundstück suchen, auf dem ohne Überraschungen gebaut wird, lohnt sich hier ein Besichtigungstermin.

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

Zusammenfassung

Lage	Marčana	ID nekretnine	2630
Preis	95.000 €	Typ	Grundstück
Površina	749 m²	Površina parcele	749 m²
Spavaće sobe	-	Kupaonice	-
Parking mjesta	-	Pakring mjesta u garaži	-
Kat	-	Orientierung	Süd
Art des Eigentums	1/1 Eigentumsanteil	Besitzer	Privatbesitz

Preis/m2	127 €	Steuer	3%
Energiezertifikat	-	Untertyp	Baugrundstück

Udaljenosti

Meer	10 km
Öffentliche Verkehrsmittel	900 m
Restaurant	2.1 km
Kindergarten	2.4 km
Schule	5.8 km
Krankenstation	5.4 km
Apotheke	5.6 km
Flughafen Pula	4.5 km
Einfahrt zur Autobahn	5.7 km
Flughafen Venedig	273 km

Pogledajte originalan oglas


10km
749m2




*Concept visualisation


*Concept visualisation