



## Marčana: zemljište koje kombinira gradnju i poljoprivredu

190.000 €  
48 €/m<sup>2</sup>

U mirnom dijelu Marčane, samo 1 km od centra, nalazi se rijetka i vrijedna prilika za gradnju kuće po želji ili investicijskog projekta u sunčanoj južnoj Istri. Ova prostrana nekretnina od 3970 m<sup>2</sup> nudi i stambeni i poljoprivredni potencijal, pružajući idealan spoj privatnosti, prirodne ljepote i praktičnosti.

Parcela se sastoji od:

- 2400 m<sup>2</sup> stambenog građevinskog zemljišta – idealno za jednu prostranu obiteljsku kuću ili dvije odvojene kuće
- 1570 m<sup>2</sup> susjednog poljoprivrednog zemljišta – idealno za osobni vrt, maslinik ili dodatnu privatnost

Sa svojom jugozapadnom orijentacijom, ova parcela uživa izvrsnu izloženost suncu tijekom cijelog dana – idealno za solarnu energiju, prirodno svjetlo i bujno uređenje okoliša.

### Prednosti lokacije

Smještena u mirnom, zelenom području neposredno izvan grada, lokacija pruža osjećaj mirnog sela, a istovremeno ostaje blizu bitnih sadržaja. Unutar samo 1 km udaljenosti nalazi se:

- Lokalna škola i vrtić
- Trgovine, usluge i restorani

Bez obzira planirate li stalni boravak, mjesto za odmor ili nekretninu za najam, ova lokacija zadovoljava i opušten život i praktične potrebe.

### Ključne značajke

- Zonirano stambeno područje s fleksibilnim mogućnostima gradnje
- Ravan teren s izvrsnim pristupom asfaltiranom cestom
- Priklučci za vodu i struju dostupni su na granici parcele

- Okruženo prirodom za maksimalnu privatnost i mir
- Brz pristup Marčani, Puli i istarskoj obali

## Potencijal razvoja

Ova parcela nudi izvanrednu svestranost:

- Izgradite modernu vilu s bazenom i vrtom
- Izgradite dvije odvojene kuće za odmor za prihod od najma
- Kombinirajte život i poljoprivrednu upotrebu za održivi način života

Svojom veličinom, orijentacijom i lokacijom, ova parcela je vrlo pogodna za ekološki prihvatljiv razvoj ili imanje u mediteranskom stilu.

## Pametna investicija u Istri

Bez obzira jeste li obitelj koja traži miran život blizu grada ili investitor koji prati rastuću privlačnost regije, ovo zemljište u Marčani ispunjava sve uvjete:

- Izvrsna dostupnost i infrastruktura
- Visok potencijal najma zbog lokacije i zoniranja
- Mnogo prostora za kreativne ili višenamjenske projekte

Ne propustite ovu jedinstvenu priliku - vaš budući dom ili investicija počinje ovdje u prekrasnoj Marčani. Kontaktirajte nas danas kako biste dogovorili razgledavanje ili saznali više.

## Riepilogo

Località	Marčana	ID proprietà	2602
Prezzo	190.000 €	Tipo	terreno
Area	-	Metratura della trama	3.970 m <sup>2</sup>
Camere da letto	-	Bagni	-
Parcheggi	-	Posti auto in garage	-
Piano	-	Orientamento	Sud
Tipo di proprietà	Suvlasništvo	Proprietario	Privatno vlasništvo
Prezzo/m <sup>2</sup>	48 €	Imposta sul trasferimento immobiliare	3%
Certificato energetico	-	Sottotipo	terreni edificabili

## Distanze

Mare	9.1 km
Negozi	550 m
Scuola	700 m
Centro	400 m
Trasporto pubblico	400 m
Pola	15.5 km

Rovigno	32.8 km
Medulin	20 km
Aeroporto di Pola	10.2 km
Aeroporto Venezia	267 km

[Vedi elenco originale](#)

