



## Krnica - terreno edificabile con permesso, a 6 minuti dal mare

115.000 €  
144 €/m<sup>2</sup>

Krnica è uno di quei luoghi dell'Istria dove il tempo rallenta. Questo terreno edificabile si trova proprio al margine della zona edificabile, è orientato a sud-ovest e confina con un bosco di querce. Una decina di vecchie querce cresce direttamente sul terreno. La casa vicina è piccola, in pietra e moderna. Un tipo di architettura che rispetta il carattere del luogo e indica bene ciò che qui ha senso costruire.

A rendere speciale questo terreno non è solo la documentazione, anche se è completa e in ordine. Venite al mattino e sentirete gli uccelli. La sera, il silenzio. È una rarità che non si può progettare dopo, né acquistare in un secondo momento.

### Cosa si può costruire

Il permesso di costruire definitivo consente la realizzazione di una casa a un piano con una superficie netta utilizzabile di 117,05 m<sup>2</sup>, una piscina di 31,50 m<sup>2</sup> e un garage di 58 m<sup>2</sup>. L'indice di edificabilità è 0,23, rispetto al massimo consentito di 0,301, mentre l'indice di utilizzazione è 0,20. Il progetto è misurato rispetto al potenziale del terreno e lascia ampio spazio verde intorno alla casa.

Lo stile che qui si inserisce in modo naturale è quello di una villa contemporanea a un piano, con attenzione alla privacy, al giardino e all'apertura verso sud-ovest.

### La posizione nella vita quotidiana

Il centro di Krnica dista circa 300 metri a piedi, mentre il mare si raggiunge in 6 minuti d'auto. [Pola](#) e [l'aeroporto di Pola](#) distano 25 minuti, abbastanza vicini per lavoro e viaggi, abbastanza lontani per sentire la differenza.

A cinque minuti a piedi si trovano due luoghi frequentati regolarmente anche da chi vive nei dintorni: [Kum Bistro Pizzeria](#) e [Konoba Da Rocco](#). Nelle vicinanze si trova anche [Plan Bee](#), un progetto locale di apicoltura con Parco delle api, miele artigianale, casetta per apiterapia e la possibilità di sostenere il proprio alveare.

È quella quotidianità istriana che gli acquirenti stranieri spesso cercano, ma raramente trovano nel posto giusto.

## Infrastruttura e documentazione

Acqua ed elettricità sono portate fino al terreno. Una strada asfaltata con illuminazione pubblica si trova a 30 metri e funge da accesso. La rete fognaria non è presente, è prevista una fossa settica, soluzione standard per questa zona.

Il permesso di costruire definitivo significa che i lavori possono iniziare subito, senza ulteriori attese burocratiche. Per l'acquirente questo significa tempo guadagnato, e in progetti come questo il tempo spesso vale più del terreno stesso.

## Per chi è ideale

Per una famiglia che desidera costruire una casa per vivere stabilmente o per lunghi soggiorni in Istria. Per pensionati attivi dalla Germania, dall'Austria o dall'Italia che cercano tranquillità, un bosco di querce davanti alla porta e il mare a 6 minuti. Per chi ha già visitato l'Istria più volte e capisce che Krnica non è una destinazione turistica, ed è proprio qui che si trova il suo valore.

Per una visita dettagliata del terreno, l'accesso alla documentazione e un colloquio sui prossimi passi:

Aljoša Vučetić  
+385 98 190 0688, WhatsApp, Viber  
aljosa@maris.hr

## Riepilogo

Località	Marčana	ID proprietà	2613
Prezzo	115.000 €	Tipo	terreno
Area	-	Metratura della trama	797 m <sup>2</sup>
Camere da letto	-	Bagni	-
Parcheggi	-	Posti auto in garage	-
Piano	-	Orientamento	Sud-ovest
Tipo di proprietà	Suvlasništvo	Proprietario	Privatno vlasništvo
Prezzo/m <sup>2</sup>	144 €	Imposta sul trasferimento immobiliare	-
Certificato energetico	-	Sottotipo	edilizio

## Distanze

Mare	3.7 km
Ristorante	400 m
Negozi	350 m
Pola	21.2 km
Aeroporto di Pola	17.4 km
Campi sportivi	1000 m
Beč	589 km

[Vedi elenco originale](#)

