

Casa con giardino mediterraneo | Kavran, Istria

155.000 €
1.938 €/m²

Una strada senza uscita, bosco di querce tutt'intorno e un silenzio che nell'Istria meridionale è ormai raro. Kavran è una frazione dove non si arriva per caso: non c'è traffico di passaggio e la quiete resta anche quando la stagione è finita da un pezzo. Gli attuali proprietari ci hanno soggiornato anche fuori stagione, e questo dice molto sul carattere del posto.

Dati principali

- Superficie abitabile: 75 m² (inclusa la terrazza coperta di 16 m²)
- Superficie del terreno: 400 m²
- Piscina: 10 m² (fuori terra)
- Camere da letto: 3 | Bagni: 2
- Esposizione: sud-est
- Classe energetica: C
- Anno di costruzione: 2013

Distribuzione e stato

La casa è stata costruita nel 2013 e si vede che è stata curata: la manutenzione è in ordine, senza lavori in sospeso e senza spese che ti aspetterebbero subito dopo il trasferimento. La distribuzione sui due livelli crea una divisione naturale: ospiti o familiari anziani possono restare al piano terra, mentre il piano superiore funziona in modo autonomo.

- Piano terra: soggiorno con cucina e zona pranzo, una camera da letto, bagno e uscita sulla veranda coperta, che per gran parte dell'anno funziona come prolungamento della zona giorno
- Primo piano: due camere da letto e un bagno
- Esterni: veranda coperta, cucina estiva con griglia, piscina fuori terra e un giardino mediterraneo curato — non una semplice piantumazione ornamentale, ma un giardino davvero impostato, che dà carattere alla proprietà

Comfort e infrastrutture

- Riscaldamento: a legna
- Elettricità: impianto fotovoltaico da 2 kW; la richiesta di allacciamento alla rete è stata presentata e pagata. Per un utilizzo tutto l'anno si consiglia di potenziare l'impianto o completare l'allacciamento alla rete
- Internet: fibra ottica portata nelle immediate vicinanze, allacciamento possibile. In questa zona dell'Istria è diffuso anche Starlink — circa 30 EUR al mese, attivazione rapida e copertura affidabile per il lavoro da casa
- Acqua e scarichi: acquedotto pubblico, fossa settica
- Stato: arredata, subito abitabile

Microlocalità e stile di vita

- Mare e spiagge (Duga Uvala e le baie verso Kavran): ≈6 min in auto
- Negozio: ≈4 min in auto
- Marčana (centro comunale, scuola, asilo, ambulatorio): ≈10 min in auto
- Pola: ≈25 min in auto
- Aeroporto di Pola: ≈22 min in auto
- Ingresso alla superstrada Ipsilon istriana (Pula/Šijana): ≈20 min in auto

Questa parte dell'Istria ha un ritmo diverso dalla costa occidentale. Duga Uvala e le baie verso Krnica sono di ghiaia e ben riparate, con la pineta fino all'acqua e senza la ressa che conosci da Medolino o Rovigno. Il porticciolo di Krnica è rimasto un porto di pescatori, con le barche e la gente del posto, e da lì partono anche le escursioni verso le isole del Quarnero.

L'offerta gastronomica nei dintorni è migliore di quanto le dimensioni del paese lascerebbero pensare:

- Pizzeria Sunset, Kavran (4,8) — in paese, pizze; d'estate conviene ordinare in anticipo
- Konoba Da Rocco, Krnica (4,7) — cucina istriana e di pesce, ≈10 min in auto
- Restaurant Pizzeria Luna, Prodol (4,7) — griglia e specialità di pesce, ≈15 min in auto

Per fissare una visita e per ulteriori informazioni, contattaci tramite il modulo o per telefono.

Riepilogo

Località	Marčana	ID proprietà	2625
Prezzo	155.000 €	Tipo	casa
Area	80 m²	Metratura della trama	400 m²
Camere da letto	3	Bagni	2
Parcheggi	2	Posti auto in garage	-
Piano	pianterreno	Orientamento	Sud-est
Tipo di proprietà	Vlasništvo 1/1	Proprietario	Privatno vlasništvo
Prezzo/m²	1.938 €	Imposta sul trasferimento immobiliare	3%
Certificato energetico	-	Sottotipo	autonoma, casa famigliare

Distanze

Mare	3.2 km
Negozio	1.7 km
Ristorante	2 km

Farmacia	8 km
Infermeria	8 km
Scuola	7.9 km
Scuola materna	8.2 km
Aeroporto di Pola	17 km
Ingresso all'autostrada	17.5 km
Pola	18 km
Aeroporto Venezia	285 km

Vedi elenco originale

