



Codice :	00065
Località :	Buje
Superficie di immobile :	200 m ²
Superficie di particela :	8150 m ²
Distanza dal centro :	5000 m
Distanza dal mare :	9000 m
Numero di piani :	2
Numero di camere da letto :	5
Numero di camere :	7
Numero di bagni :	3
Parcheggio :	Si
Garage :	Si
Aria condizionata :	Si
Efficienza energetica :	in fase di sviluppo

È in vendita una casa indipendente con tenuta nelle immediate vicinanze di Buie in direzione Umago, situata in una posizione tranquilla ed estremamente prospettica.

L'intera proprietà comprende tre particelle catastali con una superficie totale di circa 8.150 m², rappresentando un'eccellente opportunità per un investimento, un progetto turistico o una esclusiva tenuta privata di lusso.

La prima particella ha una superficie di 2100 m² e ospita una casa indipendente su due piani di 200 m² con due unità abitative.

L'appartamento al piano terra comprende un ingresso, due camere da letto, una cucina, un soggiorno e un bagno.

Al piano superiore si trova un appartamento più grande con un ampio soggiorno collegato alla cucina e alla zona pranzo (open space), tre camere da letto, un bagno, un corridoio, un ripostiglio, nonché un ulteriore bagno e un accesso al piano terra dove si trova il locale tecnico per il riscaldamento centralizzato. Il riscaldamento è inoltre garantito da impianti di climatizzazione e da una stufa a legna.

La casa è stata parzialmente ristrutturata ed è attualmente utilizzata per uso abitativo, mentre uno degli appartamenti è regolarmente categorizzato per l'affitto turistico.

All'interno della casa si trova un garage e un ulteriore garage coperto per due veicoli, mentre ulteriori posti auto sono disponibili in una struttura coperta adiacente alla casa.

Considerata l'ampia superficie del lotto edificabile, esiste la

possibilità di frazionamento e costruzione.

Possibilità di frazionamento del terreno edificabile:

2 lotti di ca. 650 m² - fino al 45 % di edificabilità

4 lotti di ca. 300 m² - fino al 50 % di edificabilità (fino a 150 m² di SLP per piano)

1 lotto di ca. 1.200 m² - possibilità di costruzione fino a 325 m² per piano, massimo 3 piani

La seconda particella collegata è terreno agricolo di circa 1900 m². Il terreno è ideale per strutture ricreative, campi sportivi, piscina o ulteriori servizi accessori.

Sulla terza particella collegata, con una superficie di circa 4150 m², si trovano due edifici agricoli di 110 m² e 50 m² regolarmente legalizzati, nonché un ampio uliveto con oltre 50 grandi alberi di ulivo.

La proprietà si trova in un contesto tranquillo, a 5 km dal valico di confine di Plovanija, nei pressi di Buie in direzione Umago. La distanza dal mare e da tutti i principali servizi è di soli 9 km. Grazie alla posizione isolata ai margini dell'abitato, è circondata dalla natura e offre totale privacy. Da tutto il terreno, così come dalla casa, si gode di una vista panoramica aperta sul paesaggio circostante.

Questa proprietà rappresenta un'eccellente opportunità di investimento turistico, ma anche una casa ideale per una famiglia numerosa che cerca tranquillità, spazio e contatto con la natura.