



Posredovanje: **Prodaja**
Tip: **Hiša - Samostojna**

Velikost: **300,00m²**
Energetski razred: **D (60 - 105 kWh/m2a)**

300 m², samostojna, zgrajena l. 1900, adaptirana l. 1994, 1.743 m² zemljišča, prodamo. Cena: 1.200.000,00 EUR

Pomjan - Fijeroga: avtentična istrska domačija z bazenom in pogledom proti morju

Na izjemno sončni in mirni lokaciji v Fijerogi pri Pomjanu, sredi slikovitega Šavrinskega gričevja, prodamo edinstveno istrsko domačijo, imenovano **Vaški dvor**. Posest ponuja veliko zasebnosti, pristno podeželsko vzdušje ter čudovite poglede proti slovenski obali in dolini Dragonje.

Hiša stoji na v celoti ograjenem zemljišču v izmeri **1.743 m²** in ima po podatkih GURS **223,6 m² neto tlorisne površine**. Prvotno je bila zgrajena okoli leta 1900, današnjo podobo pa je dobila s celovito obnovo v letih 1992-1994. Pri obnovi je bil ohranjen spoštljiv odnos do istrske arhitekturne dediščine, ki se lepo prepleta z udobjem sodobnega bivanja.

Prostorna in značajsko dovršena notranjost

Osrednji del pritličja predstavlja velik in prijeten bivalni prostor, ki povezuje dnevno sobo, jedilnico in popolnoma opremljeno kuhinjo. Poseben čar prostoru daje odprti zastekljeni kamin, ki v hladnejših mesecih ustvarja prijetno in domače vzdušje. Iz dnevnega dela sta urejena izhoda na pokrito teraso, ki predstavlja naravno nadaljevanje bivalnega prostora.

V pritličju so še vhodna veža, shramba za živila, stranišče, prostor za orodje v velikosti garaže ter



tehnični oziroma strojni prostor. S terase je dostop do posebne **kantine z odprtim kaminom**, namenjene druženju, praznovanjem in prijetnim večerom v krogu družine ali prijateljev.

V nadstropju se nahajajo **štiri spalnice**, dodatna soba oziroma kabinet s pomožnim ležiščem, **dve kopalnici** ter prijeten prostor za počitek ali klepet z izhodom na pokrito teraso oziroma balkon. Od tod se odpira slikovit pogled na istrsko pokrajino, v daljavi pa se lesketa morje. Spalni prostori so klimatizirani.

Mediterranski vrt, bazen in letna kuhinja

Okolica hiše je skrbno zasnovana in vzdrževana. Vrt krasijo okrasno cvetje, grmičevje ter številna sadna drevesa, med njimi oljke, figovci, marelica, kaki, žizole in jagodičevje. Oljke vsako leto dajejo tudi lasten pridelek oljčnega olja.

V zavetju oljčnika je urejen bazen velikosti približno **4 x 8 metrov**, ki je bil celovito obnovljen ter opremljen z robotom za čiščenje. Za košnjo večjega dela posesti skrbi robotska kosilnica Husqvarna, kar omogoča preprosto in udobno vzdrževanje okolice.

Pomemben del zunanjega bivanja predstavlja tudi opremljena letna kuhinja s kamnito mizo, plinskima žaroma, plinskim gorilnikom in krušno pečjo. Senčenje zagotavlja rolo tenda, zato je prostor idealen za poletna kosila, večerna druženja in sproščeno uživanje v mediteranskem okolju.

Premišljena tehnična oprema

Hiša je priključena na Rižanski vodovod, dodatno pa ima vkopano cisterno za zbiranje deževnice s prostornino približno **50 m³**, ki je prek hidroforja povezana s hišno napeljavo. Zagotovljen je trifazni električni priključek, električne vtičnice pa so nameščene tudi na zunanjih površinah.

Ogrevanje je urejeno s centralno pečjo na kurilno olje, talnim gretjem v bivalnih prostorih in radiatorji v spalnica. Ogrevanje je mogoče vključiti tudi na daljavo. Sončni kolektorji zagotavljajo segrevanje 300-litrskega zalogovnika sanitarne vode, rezervoar za kurilno olje pa ima prostornino 2.000 litrov.

Nepremičnina je opremljena še z alarmnim sistemom, optičnim internetnim priključkom ter vremensko postajo, ki omogoča spremljanje temperature, vetra, padavin in razmer v hiši na daljavo.

Zasebnost le kratek čas vožnje od Kopra

Posest je v celoti ograjena. Pred vhodom je urejeno parkirišče za približno štiri do pet vozil, dodatni dve parkirni mesti pa sta na notranjem dvorišču. Lokacija ponuja občutek popolnega umika v naravo, hkrati pa je Koper oddaljen le približno 20-25 minut vožnje.

Hiša se prodaja **popolnoma opremljena** in omogoča takojšnjo vselitev. Primerna je kot prostoren celoletni dom, prestižna podeželska rezidenca, počitniška nepremičnina ali kot osnova za razvoj butične turistične zgodbe v pristnem okolju slovenske Istre.

Zemljiškoknjižno stanje je urejeno, nepremičnina pa je prosta bremen. Pogoji prodajalca je, da kupec prevzame plačilo davka na promet nepremičnin.

