Prodaja hiša KOBDILJ, 711,60 m²

1.390.000,00 EUR





Transakcija:	**Prodaja**
Tip:	**Hiša - Samostojna**
Velikost:	**711,60 m²m²**
Nadstropje:	**K+P+1+M**
Lokacija:	**KOBDILJ, J. Primorska**
Šifra:	**HP23**
Država:	**Slovenija**
Leto izgradnje:	**zgrajeno leta 1946, adaptirano leta 2010**
Energetski razred:	**Ni podatka**

711,6 m², samostojna, zgrajena l. 1946, adaptirana l. 2010, 21.237 m² zemljišča, K+P+1+M, prodamo. Cena: 1.390.000,00 EUR

Izjemna kraška domačija na razgledni lokaciji s pogledom na Štanjel – za zasebno rezidenco, butični turizem ali investicijo z dušo
Lokacija: Kobdilj, Komen – v neposredni bližini Štanjela
Skupna površina zemljišč: 21.237 m²
Stavbno zemljišče: 2.042 m² z urejenimi mejami
Skupna stanovanjsko-poslovna površina: 711,6 m²
Na izjemni, sončni in razgledni legi v Kobdilju, le kratek sprehod od zgodovinskega Štanjela, je naprodaj ena tistih redkih kraških domačij, ki jih ni mogoče ustvariti na novo.
Posestvo obsega več kot 21 hektarja zemljišč, kar mu daje izjemno redko kakovost: občutek popolnega umika, brez neposrednega prometa in brez občutka utesnjenosti. Na koncu zemljišča se odpira stik z naravo in gozdom, ob hišah pa se razprostirajo vrt, travnik, bazen, terase in prostori za bivanje na prostem.
Domačija je bila skozi leta skrbno obnovljena z občutkom za kraško arhitekturo in avtentičnost prostora. Kamniti zidovi, macesnovi balkoni, kaminske peči, pokrite terase in premišljena umestitev objektov ustvarjajo ambient, ki je hkrati eleganten, topel in zelo zaseben. Poseben pečat posestvu dajeta dva mogočna divja kostanja, stara med 100 in 130 let, ter čudovit submediteranski vrt z bogato zbirko zgodovinskih in plezajočih vrtnic. V pomladnih mesecih se vrt spremeni v razkošno cvetočo kuliso, poleti pa ponuja senco, vonj, intimo in tisti redki občutek, da se je čas za trenutek ustavil.
Iz posestva se odpirajo pogledi na Štanjel, kraško pokrajino in ob jasnih dneh proti Julijskim Alpam. Sončni zahodi so tukaj eden tistih vsakodnevnih luksuzov, ki jih ni mogoče opisati v številkah.
Možnosti uporabe
Nepremičnina je danes zasnovana kot celovito posestvo z več bivalnimi in poslovno-nastanitvenimi enotami. Zaradi svoje velikosti, razporeditve in lokacije ponuja izjemno širok potencial:
• luksuzna zasebna rezidenca na Krasu,
• butični hotel ali turistična nastanitev višjega razreda,
• apartmajska dejavnost z lastniškim bivanjem,
• umetniška rezidenca, galerija ali ateljejski koncept,
• kombinacija zasebnega bivanja, oddajanja in poslovne dejavnosti.
Posestvo je primerno za kupca, ki išče več kot samo hišo. Primerno je za nekoga, ki razume vrednost prostora, zasebnosti, urejene dokumentacije, avtentičnega ambienta in lokacije, ki je na Krasu vedno bolj redka.
Objekti in razporeditev Posestvo obsega 4 skrbno vzdrževane objekte s skupno površino 711,6 m². Objekti imajo urejena uporabna dovoljenja.
1. Tradicionalna kraška hiša – 257,7 m²
Osrednja stanovanjska hiša je klasična kraška hiša z debelimi kamnitimi zidovi, ki je bila kakovostno obnovljena med letoma 1997 in 2021.
• V **kleti** sta vinska klet in shramba.
• V **pritličju** so predprostor, kopalnica z WC-jem, prostorna kuhinja z jedilnico in kaminsko pečjo ter dnevni prostor z izhodom na pokrito teraso.
• V **nadstropju** so tri velike spalnice, kopalnica, ločen WC, hodnik in balkon iz macesnovega lesa.
• **Podstrešje** je urejeno, pohodno in ponuja dodatno uporabno površino.
Hiša ima tisti občutek stare kraške domačnosti in sicer debeli zidovi, naravni materiali in prijetna notranja klima.
2. Umetniška galerija – 51,1 m²
Nekdanji hlev je bil leta 2003 prenovljen v galerijski oziroma razstavni prostor. Kamniti zidovi, macesnov pod in balkon dajejo objektu poseben značaj. Prostor je primeren za galerijo, atelje, sprejemni prostor, butično prodajno dejavnost ali miren ustvarjalni kotiček znotraj posestva.
3. Dvostanovanjska stavba – 164,4 m² (dva apartmaja)
Objekt, zgrajen leta 2006, je razdeljen na dve samostojni in enakovredni stanovanjski enoti oziroma apartmaja. Vsaka enota obsega **pritličje** s kuhinjo, jedilnico, dnevnim prostorom, kaminsko pečjo na drva, WC-jem in pokrito teraso. V **nadstropju** sta dve spalnici, kopalnica in balkon iz macesnovega lesa.
Zasnova omogoča udobno bivanje gostov, ločeno uporabo za družino ali kombinacijo zasebnega in turističnega dela.
4. Nastanitveni oziroma poslovni objekt – 238,4 m²
Novejši objekt, zgrajen leta 2010, je zasnovan kot kakovosten nastanitveno-poslovni del s wellnessom in dodatnim stanovanjem.
• V **kleti** se nahajata strojnica in kompenzacijski bazen.
• V **pritličju** so wellness prostor z vgrajenim masažnim bazenom za 6–7 oseb, garderoba, WC, večnamenski skupinski prostor, utility oziroma pralnica, servisni prostor in kolesarnica.
• V **nadstropju** je prostorno stanovanje s kuhinjo, jedilnico in dnevnim prostorom, dvema spalnicama, dvema kopalnicama, shrambo ter veliko pokrito teraso z zunanjim stopniščem do vrta.
Ta del posestva je posebej zanimiv za turistično rabo, saj ponuja dodatno vrednost skozi wellness, skupne prostore in samostojno bivalno enoto.
Zunanji prostori, bazen in vrt
Zunanji del posestva je eden njegovih največjih adutov. Vrt, travnik, stara drevesa, bazen, terase in odprti pogledi ustvarjajo občutek zasebnega kraškega resorta.
Na posestvu je zidan zunanji **bazen velikosti 8 m x 3,5 m** s polkrožnimi rimskimi stopnicami in pomično streho iz prozornega polikarbonata. Bazen je ogrevan s toplotno črpalko in lastnimi solarnimi paneli, zato omogoča daljšo sezono uporabe.
Vrt ponuja dovolj prostora za sprostitev, druženje, zasaditve, zelenjavni vrt ali preprosto uživanje v naravi. To je prostor, kjer se lahko zjutraj sprehodiš med vrtnicami, popoldne umakneš v senco kostanjev, zvečer pa opazuješ sončni zahod s kozarcem terana.
Infrastruktura in tehnična urejenost
Posestvo je priključeno na javni vodovod, širokopasovno optično omrežje in nizkonapetostno elektro omrežje.
Ogrevanje je urejeno s kombinacijo toplotnih črpalk, plinskih peči in lokalnih kaminskih peči na drva. V novejših objektih sta izvedena talno in stensko gretje, urejeno pa je tudi klimatiziranje za hlajenje in ogrevanje.
Objekti so medsebojno povezani s podzemno kanalizacijo ter UTP in koaksialnimi kabli. Urejeni sta dve greznici s pripravljeno cevno kanalizacijo za bodoči priklop na javno omrežje. Na posestvu so tudi štirna in več ponikovalnic za padavinsko vodo.
Lokacija
Kobdilj je mirna kraška vasica v neposredni bližini Štanjela, ene najlepših in najbolj prepoznavnih zgodovinskih točk na Krasu. Do Štanjela vodi urejena Fabianijeva pot, primerna za prijeten sprehod. Vsa osnovna infrastruktura je dosegljiva v širši okolici, obenem pa posestvo ohranja občutek zasebnosti in odmaknjenosti.
Takšna posestva na Krasu so redka. Še posebej, kadar na enem mestu združujejo avtentično arhitekturo, zasebnost, razgled, urejeno infrastrukturo, več uporabnih enot in resen potencial za nadaljnji razvoj.
Za več informacij in dogovor za zasebni ogled nas vljudno kontaktirajte:
Mateja Funtek Derča
Tel.: +386 31 657 397 in **E-pošta:** mateja@loox-nepremicnine.si
Posebni pogoj prodajalca: Kupec prevzame del stroškov prodaje v višini 2% + 22% DDV od pogodbeno dogovorjene cene nepremičnine.