



<b>Codice :</b>	00532
<b>Località :</b>	Buie
<b>Superficie dell'edificio :</b>	616 m2
<b>Superficie del terreno :</b>	3600 m2
<b>Distanza dal centro :</b>	4000 m
<b>Distanza dal mare :</b>	15000 m
<b>Orientamento :</b>	Sud
<b>Numero di piani :</b>	4
<b>Numero di camere da letto :</b>	8
<b>Numero di camere :</b>	12
<b>Numero di bagni :</b>	8
<b>Numero di servizi igienici :</b>	1
<b>Ripostiglio :</b>	Sì
<b>Parcheggio :</b>	Sì
<b>Piscina privata :</b>	Sì
<b>Aria condizionata :</b>	Sì
<b>Pompa di calore :</b>	Sì
<b>Riscaldamento a pavimento :</b>	Sì
<b>Camino :</b>	Sì
<b>Anno di costruzione :</b>	1891
<b>Condizione :</b>	Ristrutturato
<b>Certificato di proprietà :</b>	Sì
<b>Permesso di costruzione :</b>	Sì
<b>Certificato di agibilità :</b>	Sì
<b>Infrastruttura elettrica :</b>	Sì
<b>Infrastruttura idrica :</b>	Sì
<b>Fossa settica :</b>	Sì

**Prezzo** **2.900.000 €**

In vendita un'imponente proprietà storica veneziana situata in una posizione tranquilla vicino a Buje, che nel corso dei secoli è stata ampliata e ristrutturata, assumendo l'aspetto attuale nel 1891. La proprietà unisce il carattere storico al comfort moderno, con un totale di 3.600 m<sup>2</sup> di terreno e ulteriori 12.000 m<sup>2</sup> di terreno agricolo affittato, con prati e frutteti che offrono tranquillità, un ambiente naturale e abbondanza di frutta stagionale.

Fino al 2017, tutti gli edifici sono stati completamente ristrutturati, mantenendo il fascino originale. Sono stati utilizzati materiali naturali: soffitti in legno, terrazzo e pavimenti in legno, pavimenti in resina nei bagni e dettagli metallici realizzati a mano da artigiani locali. Il sistema di riscaldamento e raffreddamento comprende sistemi a parete in tutte le stanze, riscaldamento a

pavimento al piano terra e nei bagni, un sistema a gas combinato con pannelli solari e una pompa di calore. La struttura dispone di un moderno impianto elettrico e di sanitari di alta qualità.

La proprietà ha una classificazione ufficiale a 5 stelle e un permesso per l'uso turistico, soddisfacendo tutti i requisiti antincendio e legali.

È composta da una villa a tre piani con casa d'ingresso, edifici agricoli e spazi aggiuntivi per vari utilizzi. La casa principale ha sette camere da letto - cinque con bagno privato e due con bagno in corridoio. Al piano terra si trova la camera da letto principale con soggiorno e bagno, mentre le altre stanze sono distribuite ai piani superiori. Sono disponibili anche letti per ospiti e culle. Un ampio soggiorno con camino, una grande cucina con dispensa e una sala da pranzo per fino a 20 persone creano uno spazio accogliente per soggiornare. Sotto il tetto si trova un angolo di lavoro, mentre in una casa separata per gli ospiti ci sono un soggiorno con camino, una cucina per tè, una terrazza con vista sul giardino, una camera da letto e un bagno.

Lo spazio esterno comprende una grande piscina con una casetta (spogliatoi, doccia e toilette), che può essere trasformata in una sauna o zona spa, una pergola con spazio ombreggiato e barbecue, e un giardino curato con erbe mediterranee, lavanda, rosmarino, gelsomino, cipressi, alberi di noce e nespole. Sono disponibili posti auto coperti per due veicoli e ulteriore spazio per 8-10 auto.

La proprietà include anche lotti edificabili adatti per futuri progetti o ampliamenti.

Questa proprietà rappresenta un'ottima opportunità d'investimento per scopi turistici, eventi gastronomici, un ristorante esclusivo o un boutique hotel. La cucina spaziosa è ideale per un uso gastronomico professionale, e la sala da pranzo può ospitare fino a 20 ospiti.

Nei dintorni ci sono numerose opportunità per il tempo libero e il divertimento: le vie di arrampicata si trovano a 5 minuti a piedi, i sentieri escursionistici a 15 minuti di auto, famosi produttori di olio d'oliva e vino a 10-20 minuti, ristoranti e un campo da golf a 30 minuti, e aree rinomate per la caccia al tartufo e il deserto istriano nelle immediate vicinanze.

Viene venduta completamente attrezzata e pronta per l'uso.

Per ulteriori informazioni e per organizzare una visita, non esitate a contattarci.