



U11-003, Erstklassiges Grundstück in erster Reihe mit Ruine in Risan, Boka Bay

€ 3 000 000



Art: Handlung **Seeblick:** Ja
Ort: Kotor-Bay, Risan
Oper: Verkauf
Grundstücksfläche: 2 500 m²
he:

Diese Immobilie bietet eine bemerkenswerte Investitionsmöglichkeit, insbesondere aufgrund ihrer erstklassigen Lage an der Risan Bay und ihres Entwicklungspotenzials. Nachfolgend finden Sie eine Aufschlüsselung der Details und Entwicklungsmöglichkeiten basierend auf den bereitgestellten Informationen:

Wichtige Immobiliendetails
Grundstücksfläche: 2.500 m²

Bestehende Palastfläche: 2.000 m² (historischer Wert muss möglicherweise berücksichtigt werden)
Maximaler Bebauungsindex: 0,3, während der maximale Belegungsindex 0,9 beträgt

Aktuelle Gebäudefläche: 358 m²
Zulässige Bauweise: Erdgeschoss + 3 Stockwerke
Gesamthöhe: Bis zu 4 Stockwerke.
Investitionspotenzial
Standortvorteil:

In erster Reihe zum Meer gelegen, bietet ungehinderten Blick auf die Risan Bay.
Die Risan Bay ist ein aufstrebendes Gebiet mit zunehmender Beliebtheit bei Investoren.
Entwicklungsmöglichkeiten:

Wohnkomplex: Mit dem Bauindex können Sie bis zu 750 m² Gesamtfläche auf vier Ebenen entwickeln, geeignet für Luxusapartments oder Villen.
Gewerbe-/Hotelentwicklung: Die Nähe zum Meer macht dieses Anwesen ideal für ein Boutique-Hotel, das den historischen Palast mit modernen Annehmlichkeiten kombiniert.
Gemischt genutztes Projekt: Kombinieren Sie Wohn-, Gewerbe- und Freizeitflächen, um Nutzbarkeit und Rentabilität zu maximieren.
Erhaltung und Renovierung:

Der alte Palast kann restauriert und in die Entwicklung integriert werden, was seine Marktattraktivität potenziell erhöht, insbesondere für High-End-Projekte.

Marktkontext:

Die Bucht von Risan wird aufgrund ihres Küstencharmes und ihrer strategischen Lage in Montenegro zu einem Hotspot für Tourismus und Immobilieninvestitionen.

Entwicklungsbeschränkungen

Erhaltungsvorschriften:

Wenn der alte Palast als Kulturerbe gelistet ist, erfordern Bau und Renovierung möglicherweise Genehmigungen der örtlichen Denkmalbehörden.

Indexbeschränkungen:

Die Bau- und Belegungsindizes begrenzen die Gesamtgrundfläche und den Grundriss, daher ist eine effiziente architektonische Planung von entscheidender Bedeutung.

Beauftragen Sie Architekten und Stadtplaner mit der Ausarbeitung eines Konzepts, das die zulässige Baufläche maximiert und gleichzeitig den alten Palast bewahrt.

Untersuchen Sie den historischen Wert der bestehenden Struktur, da eine Restaurierung eine erhebliche Wertsteigerung bedeuten könnte.

Erkunden Sie Partnerschaften mit lokalen Entwicklern oder Tourismusunternehmen, um ein High-End-Projekt zu entwickeln.

Diese Immobilie bietet großes Potenzial für hohe Renditen, insbesondere auf Montenegros wachsendem Küstenimmobilienmarkt.



