Недвижимость Индивидуальные дома Прчань

14120



Цена: 4 000 000 €

Тип: Индивидуальные дома

Регион: Котор

Город: Прчань

Цена: 4 000 000 €

Площадь строения, м^2: 800

Площадь участка, м^2: 9000

Спален: 10

Гараж/паркинг: Да

Palazzo Jerovitsa - одно из самых значимых исторических имений в великолепной Которской бухте (Черногория), находящейся под охраной ЮНЕСКО.
Из окон дворца, расположенного в тихой деревушке Еровица, открывается невероятный вид на спокойные воды Которского залива и величественные горы. Тишину и покой нарушает только стрекотание сверчков и щебетание многочисленных птиц, обитающих в окружающем лесу.
Palazzo Jerovitsa - это 5 зданий с жилой площадью около 800 м2 на великолепном земельном участке площадью 9 000 м2. В трех зданиях комплекса 10 спален, обширные террасы и сады, бассейн 12 х 6 м, отдельная сауна и здание для хранения садового инвентаря. Палаццо Еровица,

возраст которого, предположительно, превышает 200 лет, был с любовью отреставрирован нынешними владельцами в 2016-2018 гг. Впервые за последние два десятилетия он был выставлен на продажу.

Идеально подходит для отдыха или в качестве эксклюзивного бутик-отеля. В нескольких минутах ходьбы от находится отель Hyatt Regency, а в нескольких минутах ходьбы - рестораны и магазины поселка Прчань. Старый город Котора находится в 8 км, а до пятизвездочного роскошного Porto Montenegro можно доехать за 25 минут. Ближайшая пристань для яхт находится в Прчане, если вы хотите поставить яхту на стоянку.

Нынешние владельцы любят Палаццо за его удивительное спокойствие и здоровый, ароматный горный воздух. С террас открывается великолепный вид на горы, море и небо. Можно часами потягивать местное вино и наблюдать за яхтами и катерами, проплывающими мимо по стеклянным водам. Изредка можно увидеть черепаху или разноцветную бабочку, которые составят вам компанию. На территории поместья произрастает несколько сотен деревьев и кустарников.

Въезд на территорию Дворца Еровица осуществляется через ворота с электронным управлением. Подъезжая к дворцу по частной асфальтированной дороге, можно увидеть исторический главный дом и гостевой дом. Сбоку от дома имеется большая парковка для нескольких автомобилей, что идеально подходит для проведения пышных вечеринок для друзей и родственников. Есть возможность создания дополнительной парковки в других местах поместья.

Главный дом
Захватывающий дух Главный дом был перестроен в 2016-2018 гг. в соответствии с высокими архитектурными стандартами. Центральное место в занимает великолепная гостиная тройной высоты. В гостиную можно попасть через двойные двери, из которых открывается потрясающий вид на большой бассейн, Которский залив и горы. В гостиной пол из итальянского мрамора и огромный мраморный камин с дровяной печью, идеально подходящий для уютных зимних вечеров. Свет проникает внутрь через двойные двери и несколько оригинальных окон. Уникальной архитектурной особенностью является "висячая" лестница из дерева и стали, ведущая на третий уровень особняка. Галерея для чтения смотрит вниз на мраморные полы гостиной. Нынешние владельцы - поклонники минимализма, поэтому обставили комнату экономно, поставив светлый итальянский диван.

Стена, выходящая на Которский залив, имеет открытую известняковую кладку, и многие старинные черты этого исторического объекта до сих пор видны.
Двери, окна, ставни и кухни во всем Палаццо Еровица были изготовлены вручную местными мастерами из дерева в мастерской, расположенной неподалеку. Гостиная представляет собой акт причудливой и творческой работы нынешних владельцев. Она обладает "вау-фактором", который редко встречается в черногорской недвижимости.

Из гостиной через две арки, отделанные камнем, можно попасть на кухню главного дома. Свет в кухню проникает через двойное окно и входной дверной проем. Под окном сохранен исторический подоконник.
На первом этаже также расположены гостевой санузел и небольшая кладовая (в ней хранится бойлер для горячего водоснабжения дома).
Каменные ступени ведут в спальню, расположенную на втором уровне главного дома. В спальне 3 двойных окна, из которых открывается восхитительный вид на залив и сад. Два окна выходят на восток, откуда открывается захватывающий вид на восход солнца над карстовыми горами.

В главной спальне есть ванная комната с окном в сад.
По "висячей" деревянной лестнице можно подняться на третий уровень и попасть в очаровательную "галерею менестрелей" с двумя стенами, отделанными камнем. Из 4 двойных окон открывается прекрасный вид на оливковые рощи Palazzo Jerovitsa, деревню Прчань, деревню Еровица и Которский залив.
Здесь достаточно места для дивана, мягких кресел и, возможно, книжного шкафа или двух шкафов.
Вторая просторная спальня также расположена на третьем уровне. Сын нынешних владельцев всегда занимает эту спальню. Ему нравятся каменные стены, деревянные полы и 4 двойных окна, из которых открывается вид на три стороны дома. Потолочные балки из крашеного металла - еще одна интересная архитектурная особенность.
Вторая спальня меблирована двуспальной кроватью, шкафом, двумя мягкими креслами и двумя прикроватными тумбочками. Вентиляторы Dyson Cool установлены в большинстве спален, что является приятной альтернативой повсеместно используемым кондиционерам во многих домах.
Во второй спальне есть ванная комната с окном на скалу в задней части дома.
Изогнутая "висячая" деревянная лестница ведет на четвертый уровень этого потрясающего особняка и в спальни 3 и 4.
Третья спальня - самая маленькая, но самая уютная из всех спальных комнат, которую всегда выбирает дочь нынешних владельцев в качестве своего летнего жилища. Окна выходят на боковую и заднюю стороны дома. Компактная ванная комната с туалетом, большой раковиной, душевой кабиной открытой планировки и окном выходящим на небо.

В четвертой спальне так же есть ванная комната с окном, выходящим на скалу в задней части участка.
Между третьей и четвертой спальнями есть небольшой коридор на четвертом уровне главного дома.

Внешние террасы, лужайки и бассейн
Из главного дома на террасу, вымощенную плиткой, выходят 2 входные двери. Здесь нынешние владельцы хранят кухонный стол, стулья, шезлонги и несколько разноцветных растений в горшках. Бассейн выложен голубой плиткой и имеет внушительные размеры 6 х 12 м, а в воду ведут 2 металлические ступеньки. Глубина бассейна составляет около 2 м, а мелководье (с северной стороны) - около 1 м. Вокруг бассейна выложена каменная плитка, а затем - "грубый газон" с растениями юкки.

Между главным домом и гостевым домом есть еще 2 небольшие лужайки, а по дороге к очаровательному дому-студии - 3 лужайки. Это прекрасные места, где можно расположиться в шезлонге и отдохнуть от легкомысленности террас у бассейна.
Перед гостевым домом находится большая терраса. Большая каменная стена отгораживает гостевой дом от пешеходной дорожки, ведущей из Прчаня в горы за дворцом Еровица. Попасть на эту тропинку можно через высокие металлические ворота. Пешеходная тропа к Горному Столиву временами бывает нелегкой (избегайте огромных паутинных сетей), но по пути вы будете вознаграждены великолепными видами на залив. Невысокие каменные стены отделяют террасу от Которского залива на востоке. На этой террасе не раз устраивались барбекю или ночные ужины на свежем воздухе, запиваемые вкуснейшими местными винами и пивом. Вечера в Palazzo Jerovitsa часто продолжаются до раннего утра и даже до восхода солнца на следующий день.

Гостевой дом
Исторический гостевой дом состоит из 5 спален, расположенных на 4 уровнях.

Вход в гостевой дом осуществляется через одну из трех двойных дверей с большой солнечной террасы. Левая дверь ведет в очаровательную гостиную со сводчатым потолком. Она оформлена как "закуток" для юных (и молодых душой) гостей. Эта комната часто используется в качестве кинозала или места для просмотра футбольных матчей по телевизору. Два окна выходят в сад, и в хорошую погоду сюда проникает приятный ветерок. В гостиной установлена дровяная печь (идеальное решение для зимних месяцев), а в одной из комнат есть открытая каменная кладка. Нынешний владелец писал в этой комнате свою автобиографию в межсезонье.

Средние двойные двери ведут в просторную прихожую с полами из итальянского мрамора. Одна из стен имеет открытую каменную кладку и некоторые оригинальные элементы. В коридоре находится удобная гостевая ванная комната. В этой ванной комнате находится бойлер для водоснабжения гостевого дома.
Вход в большую кухню осуществляется через правую двустворчатую дверь. В кухне есть большой остров, облицованный гранитом, для приготовления пищи и стеклянный шкаф от пола до потолка для хранения лучшей стеклянной посуды или украшений.

На второй этаж гостевого дома ведет выложенная камнем лестница. На этом этаже находится ванная комната с окном, выходящим на заднюю террасу сада.
На этом же этаже расположены первая и вторая спальни, обе комнаты имеют по 2 двойных окна, выходящих на восхитительный бар "Котор".
В обеих комнатах есть любопытная деталь - оригинальные отверстия в каменной кладке, которые служили для вывешивания флагов или транспарантов с фасада дома (как мы предполагаем). Они были застеклены и сохранены для потомков. Две стены имеют открытую каменную кладку, демонстрирующую некоторые восхитительные особенности этого исторического здания.
По выложенной камнем лестнице можно подняться на третий этаж гостевого дома. На этом этаже находится облицованная плиткой ванная комната с окнами, выходящими на террасы заднего сада и на боковую сторону дома (где проходит общественная пешеходная тропа, ведущая в горы). За пределами ванной комнаты находится небольшое подсобное помещение со стиральной машиной. В летнюю черногорскую жару одежда высыхает за считанные минуты.
Третья и четвертая спальни расположены на этом этаже, и обе комнаты имеют по 2 двойных окна, выходящих на восхитительный бар Котор.
Лестница, выложенная камнем, ведет на четвертый, последний этаж гостевого дома. Пятая спальня расположена под карнизом дома. Окно выходит на главный дом, а второе окно - на заднюю террасу сада. Ванная комната имеет 2 окна в задней части дома и 2 оригинальных места для икон.

Дом-студия

Дом-студия - это скрытая жемчужина, в которой нынешние владельцы останавливаются в межсезонье (благодаря наличию кондиционера, который может использоваться как эффективный обогреватель). В него можно попасть по тропинке с парковки или по пешеходной дорожке из Главного дома или Гостевого дома. Из дома-студии открывается один из лучших видов на Которский залив с территории Палаццо Еровица, а также 3 очаровательные террасы, вымощенные плиткой, одна из которых обращена на восток, а две - на юг (идеальное место для летнего солнца). В межсезонье из окон открывается прекрасный вид на заснеженные горы Черногории.

Дом-студия напоминает номер-люкс пятизвездочного отеля. Здесь высокий сводчатый потолок. Здесь же находится мини-кухня. С другой стороны дома-студии находится двуспальная кровать, 2 прикроватные тумбочки и спроектированный архитектором открытый гардероб.

Два двойных окна выходят на гостевой дом, откуда открывается великолепный вид на Которский залив.
Дом-студия изначально задумывался как художественная галерея и студия для жены владельца, занимавшейся живописью маслом. Он стал бы прекрасным жилым помещением для управляющего объектом. Как ни странно, дом-студия стал тем жильем, в котором стремятся остановиться гости из-за уникальных видов и ощущения умиротворенности.

Надворные постройки
Здание сауны-спортзала расположено между Домом-студией и Главным домом. В "финской" сауне Harvia одновременно могут находиться 8-10 человек.
Рядом находится небольшая ванная комната с унитазом, раковиной и душем Duravit. В "спортзале" хранятся сетки для игры в водное поло, велосипеды и другая уличная мебель. Из двойных окон открывается вид на Которский залив. Если приобрести велотренажер, то вид из окна будет просто потрясающим!
Справа от тренажерного зала-сауны находится складское помещение. Оно предназначалось для винного погреба, но в настоящее время используется для хранения излишков строительных материалов и садового инвентаря. В кладовой имеется сводчатый потолок и свет.

Напротив кладовой находится склад дров с черепичной крышей на четырех бетонных столбах. Дрова используются для дровяных печей в Главном доме и Гостевом доме. Однако новый владелец может рассмотреть возможность создания каменного "кострища" где-нибудь на территории.

Сад
Общая площадь земельного участка составляет 9 000 м2. За последние 5 лет нынешние владельцы восстановили все старые каменные стены на территории, по возможности используя местный камень и местных мастеров. Они также восстановили русло ручья, протекающего от частной дороги до нижней части территории, и сделали ступеньки между всеми террасами.

На территории Palazzo Jerovitsa растет несколько сотен деревьев и кустарников. У новых владельцев есть возможность создать один из самых потрясающих садов в районе Которской бухты. Нынешние владельцы уделили особое внимание посадке выносливых растений местной флоры, избегая необходимости орошения территории.
Практически ежедневно мы встречаем местных черепах, в изобилии обитают птицы и бабочки.

- Налог на недвижимость ("порез") составляет около 2 500 евро в год. Туристический налог взимается дополнительно, если человек не является резидентом.
- Нынешние владельцы заключили неофициальный контракт с работником по обслуживанию бассейна, который также является электриком. В летние месяцы он приезжает на участок раз в неделю для обслуживания бассейна.
- Нынешние владельцы имеют неофициальный контракт с местной уборщицей и местной бригадой садовников (которые занимаются обрезкой территории 3-4 раза в год).

Телефон: +385 91 357 30 71

WWW.ADRIONIKA-MONTENEGRO.RU

MONTE.REALTY@MAIL.RU





























































