

NOVEMBER 2023

4. izdaja

# team MERIDOMA

nepremičninska revija



NEPREMIČNINSKO REVIJO IZDAJA



**TEAM MERIDOMA**

pod okriljem  
MARKET CENTER OMNIS  
KW SLOVENIJA

Pristaniška ulica 5  
6000 Koper

+386(0)40 797 565  
teammeridoma@kwslovenia.com  
www.kwslovenia.com

4. IZDAJA  
november 2023

Avtorji:

**Mary Markežič**  
Team leader

**Kristjan Miklavčič**  
Nepremičninski agent

**Klavdij Reja**  
Nepremičninski agent

**Martina Glavina**  
Finančna svetovalka NLB d.d.

Grafično oblikovanje:  
**Jasmina Curk**

Tisk:  
**Versaprint d.o.o.**

Vsaka poslovalnica je v neodvisni lasti  
in pod neodvisnim vodstvom.



**Dragi naši bralci,**

dobrodošli v novi izdaji naše, že 4. izdaje **nepremičninske revije Team Meridoma**, kjer vas popeljemo skozi razburljivi svet nepremičnin, ponujamo vpogled v aktualno stanje na trgu ter z Vami delimo dragocene nasvete, kako kar najbolje izkoristiti svoje nepremičninske priložnosti.



V današnjem hitro spreminjajočem se okolju je sodelovanje z nepremičninskim agentom ključno za uspešno in učinkovito izvedbo nakupa ali prodaje nepremičnine.

Prodajalci, ki se odločijo za sodelovanje z izkušenim nepremičninskim agentom, se odprejo svetu priložnosti. Nepremičninski agenti ne le obvladujemo tržnih trendov, temveč tudi zagotavljamo prodajalcem širok dostop do potencialnih kupcev. Naše strokovno znanje, izkušnje in omrežje so ključni dejavniki za uspešno zaključene posle, ki presegajo pričakovanja.

Kupci, ki se odločijo za sodelovanje z nepremičninskim agentom, pridobijo dragocenega zaveznika v iskanju svojega sanjskega doma. Agenti ne le pomagamo pri iskanju nepremičnin, ki ustrezajo specifičnim željam, temveč tudi olajšamo celoten postopek nakupa. Z našo pomočjo lahko kupci hitreje in brez težav zaključijo posel, obenem pa se izognejo morebitnim pastem na poti do lastništva nepremičnine.

V naši reviji bomo prav tako osvetlili aktualno stanje na nepremičninskem trgu, kjer se soočamo z dinamičnimi spremembami in priložnostmi. Poleg tega boste našli dragocene nasvete finančnih svetovalcev glede kreditiranja, ki vam bodo pomagali pri uresničevanju nepremičninskih ciljev.

Želimo vam prijetno branje!

**Mary Markežič**  
**Team leader**  
**Team MERIDOMA**

# STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN



**Kristjan Miklavčič**  
kristjan.miklavcic@kwslovenia.com  
Tel: 040-877-565

Trg nepremičnin se ohlaja. Negotovi časi, naraščajoča inflacija ter podražitev posojil vplivajo na to, da se je povpraševanje po nepremičninah zmanjšalo.

Da evforije na trgu nepremičnin ni več, je bilo zaznati že v letu 2022, ko se je število kupoprodajnih poslov v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za **5 do 10 odstotkov**. Podatki za prvo polletje letošnjega leta pa kažejo, da se trend upadanja kupoprodaj nepremičnin nadaljuje. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je namreč v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za **3 do 5 odstotkov**. Če pa pogledamo drugo polletje leta 2021, ko je število transakcij s stanovanji in stanovanjskimi hišami doseglo vrh, so podatki pokazali za prvo polovico letošnjega leta pokazali, da je število transakcij manjše že za okoli 25 odstotkov, prav tako je manjše tudi število transakcij zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih in sicer za okoli 30 odstotkov.

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Stanovanja	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
Hiše	3.406	3.715	3.705	3.276	2.712
Stanovanjske nepremičnine skupaj	9.082	9.249	8.843	7.621	6.615

## PRODAJA STANOVANJ V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Trend upadanja kupoprodaj se beleži v vseh večjih mestih v Sloveniji. V **Ljubljani** je bilo v prvem polletju leta 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 že manj poslov, v primerjavi s prvim polletjem leta 2022 pa je prodaja upadla za 15 do 20 odstotkov. Če pogledamo še primerjavo z letom 2021, ki je bilo rekordno leto, je število transakcij manjše za kar 35 do 40 odstotkov in med obravnavanimi območji predstavlja največji upad števila transakcij.

Število transakcij s stanovanji v **Kopru** je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa manjše za 35 odstotkov, kar je med obravnavanimi območji glede na obdobje tudi največje zmanjšanje. Če pogledamo še primerjavo s prvim polletjem 2021 pa je upad števila transakcij manjši za okoli 30 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za 12 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

Mesto **Kranj in Celje** pa sta v določenem obdobju beležila povečanje števila transakcij. In sicer v Kranju se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov. Primerjava podatkov prvega polletja 2023 s prvim polletjem 2021 pa je pokazala, da se je število transakcij povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo edino povečanje števila transakcij v tem obdobju med obravnavanimi nepremičninami. Podatki za Celje pa so pokazali, da se je v prvem polletju 2023 število transakcij v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, kar je bilo največje povečanje med vsemi obravnavanimi območji.

## PRODAJA STANOVANJSKIH HIŠ

Število transakcij s stanovanjskimi hišami je v **Ljubljani** v prvem polletju 2023 v primerjavi z prvim polletjem 2022 upadlo za 5 do 8 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem leta 2022 za 30 do 35 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem leta 2021 pa je število transakcij manj za 15 do 20 odstotkov.

Podatki za **Obalo** kažejo, da je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim polletjem 2022 število transakcij manjše za okoli 5 odstotkov, kar je bil najmanjši upad števila transakcij med obravnavanimi območji. Primerjava z drugim polletjem 2022 je pokazala, da je bilo število transakcij manjše za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je upad transakcij za 10 do 15 odstotkov.

V **Kranju** je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim polletjem 2022 število transakcij manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2022 pa manjše za okoli 10 odstotkov. Če pogledamo še primerjavo s prvim polletjem 2021 je število transakcij manjše za okoli 10 odstotkov.

V **Mariboru** se je število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim polletjem 2022 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem pa je ta upad

znašal za 15 do 20 odstotkov. Primerjava s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za kar 35 do 40 odstotkov. **Upad transakcij s hišami je med obravnavanimi območji v Mariboru bil največji.**

V **Celju** je bilo število transakcij v prvem polletju 2023 manjše za okoli 35 do 40 odstotkov v primerjavi s prvim polletjem 2022, v primerjavi z drugim polletjem 2022 pa je bilo število transakcij manj za okoli 5 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

Analiza cen je pokazala, da potem ko v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj zrasle za 12 odstotkov, cene hiš pa za 8 odstotkov, se je v drugem polletju 2022 rast cen pričela umirjati ter zrasle še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so cene stagnirale v vseh največjih mestih, razen Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov. Nenadnega velikega padca cen pa sicer ni pričakovati.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023; Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022

Če pogledamo še na dejavnike kot so inflacija, BDP, obrestne mere, brezposelnost, kateri vplivajo na samo povpraševanje po nepremičninah, lahko vidimo, da je inflacija meseca oktobra ostala na visokih 6,9% in je v primerjavi z septembrom bila višja za 0,2 %. Da je trenutno slovensko gospodarstvo stabilno kažejo podatki BDP-ja, saj se še vedno beleži rast, prav tako se beleži padec brezposelnosti. Da se je trg nepremičnin nekoliko ohladil vplivajo tudi visoke obrestne mere, ki so v zadnjem obdobju samo rasle in v zadnjem letu so zrasle 1,4 %. Sicer pa 1% povišanja pomeni, da se hipotekarno posojilo v obdobju 20 let podraži za 14%, zato je dvig obrestnih mer bolj občuten za nepremičnino kot padec cen.

**Kazalnik, da drastičnega padca cen ni za pričakovati je predvsem podatek, da je bilo manj izdanih gradbenih dovoljenj, kar posledično pomeni, da na trgu ne bo ponudbe novih nepremičnin.**

**Število transakcij je padlo za povprečno 30%. V skupini KW beležimo rast uspešnih transakcij za 36%. Torej, če nameravate prodati nepremičnino svetujemo, da se povežete z nami in skupaj pogledamo katera strategija bo pripeljala do hitre in uspešne prodaje Vaše nepremičnine.**

### INFLACIJA

Letna inflacija, oktober 2023

↑ 6,9 %

0,2 % mesečna inflacija glede na september 2023

Vir podatkov: SURS, analiza Arvio, pridobljeno dne 16. 11. 2023

### BDP

Rast BDP: 2. četrtletje 2023

↑ 1,4 %

1,1 % desezonirana sprememba glede na 1. četrtletje 2023

Vir podatkov: SURS, analiza Arvio, pridobljeno dne 16. 11. 2023

### BREZPOSELNOST

Stopnja brezposelnosti, 2. četrtletje 2023

↓ 3,6 %

-0,6 % glede na 2. četrtletje 2022

Vir podatkov: SURS, analiza Arvio, pridobljeno dne 16. 11. 2023

### OBRESTNE MERE

Efektivna obrestna mera za nova stanovanjska posojila, september 2023

↑ 4,4 %

1,4 % glede na september 2022

Vir podatkov: BSI, analiza Arvio, pridobljeno dne 16. 11. 2023

### STANOVANJSKI KREDITI

za stanovanjska posojila, avgust 2023

↑ 8.108 mio €

1,6 % glede na avgust 2022

Vir podatkov: BSI, analiza Arvio, pridobljeno dne 16. 11. 2023

### GRADBENA DOVOLJENJA

Število načrtovanih stanovanjskih nepremičnin, september 2023

↓ 630

-9,9 % glede na september 2022

Vir podatkov: SURS, analiza Arvio, pridobljeno dne 16. 11. 2023



# OPTIMIZACIJA TRŽENJA NEPREMIČNINE: KAKO MAKSIMALNO IZPOSTAVITI VAŠO LASTNINO S 23 KANALI PRODAJE

**Mary Markežič**  
mary.markezic@kwslovenia.com  
Tel: 031-775-008

**Zakaj sodelovati z nepremičninskim agentom:  
8 Prepričljivih razlogov za učinkovito prodajo Vaše  
nepremičnine**

Prodajalci nepremičnin imajo več razlogov, zakaj je dobro sodelovati z nepremičninskim agentom. Tu je nekaj prednosti, zakaj bi se odločili za to možnost:

## 1. ŠTOKOVNOST IN IZKUŠNJE

Nepremičninski agenti smo strokovnjaki na področju nepremičnin in imamo obsežno znanje in izkušnje v tem sektorju. Pomagamo vam, da razumete tržne razmere, določimo pravilno tržno ceno nepremičnine in vam svetujemo, kako maksimizirati vrednost vaše nepremičnine.

## 2. OMREŽJE IN STIKI

Agenti imamo dostop do obsežnega omrežja kupcev, investitorjev in drugih nepremičninskih strokovnjakov. To omogoča hitrejšo prodajo nepremičnine in boljše možnost, da najdete pravega kupca.

## 3. UČINKOVITOST

Agenti prevzamemo vse administrativne naloge, povezane s prodajo nepremičnine, vključno s pripravo dokumentacije, oglaševanjem, organizacijo ogledov, pogajanjem in upravljanjem celotnega postopka prodaje. To vam omogoča, da se osredotočite na vaše družinske, življenske in službene zadeve.

## 4. DOSTOP DO TRŽNIH VIROVI

Nepremičninski agenti imamo dostop do tržnih virov, kot so nepremičninske platforme, oglasi in druge marketinške možnosti, ki vam omogočajo boljše izpostavljenost vaše nepremičnine.



#### 5. PRAVNO VARSTVO

Agenti razumemo zakonodajo, ki ureja prodajo nepremičnin. S tem vam pomagamo, da se izognete morebitnim pravnim težavam ali neprijetnostim. Sodelujemo z odvetniško pisarno, ki vam nudi najvišjo varnost pri prodaji.

#### 6. HITREJŠA PRODAJA

S pomočjo nepremičninskega agenta je pogosto mogoče doseči hitrejšo prodajo nepremičnine, saj smo agenti na tekočem z tržnimi razmerami in potrebami kupca.

#### 7. BOLJŠA CENA

Agenti se trudimo, da dosežete najboljšo možno ceno za vašo nepremičnino in vas usmerjamo pri pogajanjih.

#### 8. MANJ STRESA

Prodaja nepremičnine lahko prinese veliko stresa in negotovosti. S sodelovanjem z nepremičninskim agentom lahko prenesete velik del tega bremena na strokovnjaka in se osredotočite na druge vidike svojega življenja.

Vendar pa je pomembno izbrati zanesljivega in uglednega nepremičninskega agenta, ki bo deloval v vašem najboljšem interesu. Preden se odločite za sodelovanje z določenim agentom, je priporočljivo da preverite kaj je sam agent pripravljen narediti za Vas in za prodajo Vaše nepremičnine.

Če želimo v tem trenutku poudariti trženje Vaše nepremičnine, Vam v team Meridoma lahko ponudimo maksimalno pro aktivnost. Uporabljamo 23 kanalov prodaje. Katere?

1. [www.kwslovenia.com](http://www.kwslovenia.com)

2. [Nepremicnine.net](http://Nepremicnine.net)

3. [Kw.com](http://Kw.com) (globalna izpostavljenost)

4. [app](#)

5. [Bolha](#)

6. [Indomio](#)

7. [mojkvadrati.com](http://mojkvadrati.com)

8. Lastna baza

9. Baza 50 ih kw agentov

10. [Mail kampanija](#)

11. [Youtube](#)

12. [Tiktok](#)

13. [Instagram](#)

14. [Linkedin](#)

15. [FB objava](#)

16. [FB story](#)

17. [table/trasparent](#)

18. [Dan odprtih vrat](#)

19. [Farming](#)

20. [Novičnik kot nepremičnina tedna](#)

21. [Izpostavljenost na dogodkih](#)

22. [Izložba](#)

23. [Letaki](#)

A si lahko predstavljate kaj bi pomenila taka strategija za prodajo vaše nepremičnine?

# Lažje do nakupa nepremičnine: Raziskovanje neprecenljive vrednosti sodelovanja z izkušenim nepremičninskim agentom



Nakup nepremičnine je ena najpomembnejših odločitev v življenju, saj ne gre le za nakup doma, temveč za ustvarjanje lastnega osebnega prostora in varnega zavetja. S pravilno izbiro nepremičninskega agenta, ki vam pomaga pri tem pomembnem koraku, si lahko zagotovite, da bo ta prehod v svet lastništva potekal gladko in z zaupanjem v prihodnost.

**Klavdij Reja**  
[klavdij.reja@kwslovenia.com](mailto:klavdij.reja@kwslovenia.com)  
Tel: 041-712-114

Naš nepremičninski posel temelji na naslednjem vodilnem načelu: **Vse se vrti okoli vas.** Vaše potrebe. Vaše sanje. Vaši pomisleki. Vaša vprašanja. Vaše finance. Vaš čas. Vaše življenje. To so ključni elementi, okoli katerih se vrti naš nepremičninski posel. Razumemo, da nakup nepremičnine ni le transakcija, temveč življenjski dogodek, ki zahteva pozornost do vsakega detajla.

Osredotočamo se na Vaše popolno zadovoljstvo. Skupaj bomo delali, da boste deležni vrhunske storitve, ki vas bo navdušila do te mere, da boste o njej želeli povedati svojim prijateljem in znancem. Stalne stranke in priporočila predstavljajo pomemben del našega posla, saj dobre storitve same govorijo zase. Veselimo se priložnosti, da si bomo prislužili tudi vaše zaupanje in priporočilo!

## KAJ PRIDOBITE S SODELOVANJEM Z IZKUŠENIM AGENTOM?

- Strokovnega agenta z veliko znanja, ki vas bo zastopal
- Podrobno svetovanje, s katerim bomo opredelili vaše edinstvene želje in potrebe glede nepremičnine
- Nasvete glede oddajanja ponudb, ki temeljijo na strokovni presoji trga, da ne boste »plačali preveč«
- Predanega zaveznika, ki bo zaključil vašo kupoprodajno pogodbo, predstavil vašo ponudbo in se pogajal v vašem imenu
- Pripravo vseh zaključnih dokumentov in spremljanje skozi zaključni postopek
- Pomoč pri kakršnihkoli zadevah po zaključku
- Podporo zaupanja vrednega podjetja, **TEAM MERIDOMA**, ki je del skupine Keller Williams





Kot del naših **storitev za stranke** vam bomo pomagali pri iskanju nepremičnin z naslednjim:

- Organizirali in načrtovali bomo ogled nepremičnin glede na vaše edinstvene specifikacije
- Z vami si bo agent osebno ogledal nepremičnine in soseske
- Obveščali vas bomo o novih nepremičninah na trgu
- Svetovali vam bomo glede drugih nepremičnin, ki so bile prodane, in povedali, za koliko so bile prodane
- Z vami bomo sodelovali, dokler ne najdemo vašega sanjskega doma



## 6 KORAKOV DO NAKUPA NEPREMIČNINE

### 1. Izberite posrednika

Izbrati najboljšega nepremičninskega agenta, ki vas bo zastopal pri iskanju in nakupu vašega sanjskega doma in podpisal sporazum o zastopanju kupca. Pomembno je, da svojemu agentu zaupate, ker boste z njim preživeli veliko časa in ker vam bo pomagal pri eni od največjih finančnih zavez, ki jih boste sprejeli.

### 2. Pridobite finančno predhodno odobritev

Pridobiti predhodno odobritev za posojilo, preden najdete nepremičnino, ki jo želite kupiti. Prednosti vključujejo:

- Svoj cenovni razred, stroške zaključka in mesečne obroke poznate vnaprej
- Ogledujete si samo nepremičnine v vašem cenovnem razredu

-Vaš položaj pri pogajanjih s prodajalcem je boljši

-Novo nepremičnino lahko hitreje pridobite

### 3. Ogled nepremičnin in iskanje tiste »prave«!

Po skrbnem pregledu potreb glede vašega novega doma prejmete seznam nepremičnin, ki izpolnjujejo večino ali vse vaše zahteve, in nato določimo termine za ogled. Pomagali vam bomo tudi poiskati nepremičnine, in sicer:

-Na spletu z uporabo spletnih strani za iskanje nepremičnin, vključujoč našo **mobilno aplikacijo za iskanje Keller Williams** – dogovorili se bomo za termine ogledov.

-Table naprodaj ali naprodaj s strani lastnika, ki jih boste opazili, ko se boste peljali mimo – dogovorili se bomo za termine ogledov.

-Dnevi odprtih vrat – v spremstvu vašega nepremičninskega zastopnika.

-Medagencijsko sodelovanje (ponudba) – v spremstvu vašega

nepremičninskega zastopnika.

### 4. Oddajte svojo ponudbo

Ko boste našli svojo sanjsko nepremičnino, bomo raziskali tržne podatke o nepremičnini, da boste lažje določili ponudbeno ceno, nato pa bomo prodajalčevemu agentu poslali pisno ponudbo. Morda se bo treba pogajati in prodajalec lahko vašo ponudbo sprejme, zavrne ali odda protiponudbo.

### 5. Naročite pregled in pogajajte se o popravilih

Najeti boste morali strokovnjaka, ki bo pregledal nepremičnino in s prodajalcem se bomo pogajali o vseh morebitnih popravilih.

### 6. Končni pregled pogodbe in zaključek!

Zaključek je uradni postopek, pri katerem podpišemo dokumente, plačamo pristojbine in stroške zaključka ter prejmemo **ključe za novi dom!**

**Naš team je znan po proaktivnosti in vedno novih marketinških prijemih. Trendi na trgu so pripomogli k temu, da s tehnologijo dosežemo še večji učinek. V 23ih letih štejemo zelo visoko število zadovoljnih strank, ki se vsakič vrnejo k nam in posredujejo priporočila svojim prijateljem. Veseli bomo vašega obiska v naši pisarni na naslovu Pristaniška ulica 41 v centru Kopra.**

**Bodite del naše zgodbe tudi Vi!**

**TEAM MERIDOMA**  
**Z Vami, za Vas. Presežemo pričakovanja.**



# Naša ponudba nepremičnin



MODERNA  
STANOVANJSKA  
HIŠA - DVOJČEK

Ankaran

**POPOLNOST V KVALITETNI GRADNJI!**

**Postanite lastnik ene izmed najboljših novogradenj v naši okolici!  
Predstavljamo vam osupljivo hišo dvojček, ki se ponaša z izjemno  
kakovostno gradnjo in se nahaja na vrhunski lokaciji.**

Enota dvojčka A stoji na parceli v izmeri 563 m<sup>2</sup>. Velikost bruto objekta znaša 362 m<sup>2</sup>,  
neto 292,2 m<sup>2</sup>.

Enota dvojčka B stoji na parceli v izmeri 561 m<sup>2</sup>. Velikost bruto objekta znaša 362 m<sup>2</sup>,  
neto 291,6 m<sup>2</sup>.

V vsaki enoti:

4 spalnice    3 kopalnice+dodaten WC    3 balkoni    1 terasa    2 kuhinji



**MOŽNOST UREDITVE DVEH LOČENIH STANOVANJ V POSAMEZNI ENOTI  
DVOJČKA!**

Hiša dvojček predstavlja izjemno kvalitetno gradnjo, ki zagotavlja trajnost, varnost in udobje. Prostorna troetažna zasnova vam omogoča udobno bivanje in maksimalno izrabo prostora. Možnost parkiranja za več avtomobilov. Toplotna črpalka ter klimatske naprave so priznane francoske blagovne znamke De Dietrich. Vgrajena so troslojna okna z veka profili in protivlomna vhodna vrata iz aluminija. Fasada je izolirana z grafitnim stiroporjem debeline 15 cm.

Cena enote A: 760.000€

Cena enote B: 740.000€

Cena nepremičnine ne vključuje DDV.



Celotno ponudbo si  
oglejte na KW  
aplikaciji



# STAROISTRSKA HIŠA

## Hrvatini

**Srčno, kvalitetno in v staroistrskem stilu prenovljena krajna vrstna hiša**

Hiša je zgrajena leta 1900, v celoti adaptirana leta 2014. Na zemljiški posesti se nahaja, ločeno od osnovne hiše, še manjša hiška, ki je prav tako primerna za bivanje in opremljena z okusom. Poleg nje je še manjši kmetijski pomožni objekt, v katerem je urejena shramba in utility.



**HIŠA OBSEGA:** Hiša (P+1) meri 115 m<sup>2</sup> in hiška 77,9 m<sup>2</sup> (P+1) + pomožni kmetijski del v stavbi 28,80 m<sup>2</sup>, na smiselno zaokroženih zemljiščih v skupni izmeri 615 m<sup>2</sup>. Hitro dosegljiva lokacija iz glavne ceste Hrvatini-Fajti. Zemljišča oz. stavbe so orientirane proti JZ proti koprskemu zalivu in dlje do Izole vse do Piranske občine.

**Cena : 650.000€**



## VRSTNA HIŠA center Kopra



**Hiša v centru Kopra z lastniškim dvoriščem!**

Hiša se nahaja v centru Kopra na odlični lokaciji. Trgovina, lekarna, zdravstveni dom, vrtec, šola ipd. so v bližini, kar vam omogoča, da boste imeli vse potrebno le nekaj korakov stran, kar je izjemno priročno, še posebej za družine z otroki. Brezskrbno boste lahko opravljali svoje vsakodnevne opravke, saj vam **bo vse na doseg roke**.



Hiša etažnosti P+1+M je bila zgrajena leta 1890, leta 2017 sta bili obnovljeni streha in fasada. Leta 2023 je bila adaptirana tudi mansarda, ki sedaj predstavlja sodoben in uporaben prostor. Po podatkih javne evidence je velikost stavbe 141 m<sup>2</sup>. Pomembna značilnost te nepremičnine je, da lastniško pripada tudi dvorišče v izmeri 40, kar za center mesta predstavlja veliko dodano vrednost.



**Cena : 468.000€**



Celotno ponudbo si oglejte na KW aplikaciji



# PRENOVLJENA VRSTNA HIŠA

## Izola, staro mestno jedro

**V letu 2023 v celoti prenovljena vrstna hiša**

Zgrajena je bila leta 1875. Velikost hiše je 119,3 m<sup>2</sup> in je razdeljena na dve enoti z ločenima vhodoma, saj se stavba nahaja med dvema ulicama.



Večja enota se nahaja v dveh etažah (nadstropje in mansarda). **Manjša enota**, apartma v pritličju, je primerna za turistično oddajanje. Obsega dnevno bivalni prostor, kopalnico ter kuhinjo. Dodana vrednost nepremičnine je odprta terasa, katera vam ponudi pogled na okolico.

**Cena : 518.000€**



## 3 SOBNO STANOVANJE

### Bonini



**Živeti v mirnem in urejenem okolju ima veliko prednosti.**

Stanovanje se nahaja v Boninih, v urejenem okolju. Od Kopra oddaljeno približno 8 kilometrov.



Velikost stanovanja je 67,3 m<sup>2</sup> in se nahaja v pritličju vrstne trostanovajske hiše. Adaptirano je bilo leta 2012. Stanovanju lastniško pripada tudi dvorišče – atrij v izmeri približno 51 m<sup>2</sup>. Predmet prodaje je tudi garaža z možnostjo parkiranja dveh avtomobilov. Sicer je garaža sestavljena še iz letne kuhinje, kopalnice ter shrambe. Prodaja se opremljeno. Lega stanovanja je južna s pogledom na vanganelško dolino.



**Cena : 264.000€**



Celotno ponudbo si oglejte na KW aplikaciji



# Finančno svetovanje po meri: Osebna pot do Vaše sanjske nepremičnine

**Martina Glavina**  
martina.glavina@nlb.si  
Tel: 051-366-060

Pri iskanju in nakupu lastnega doma se pogosto srečamo z izzivi in vprašanji, ki zahtevajo strokovno svetovanje. Nakup lastne nepremičnine je pogosto eden najpomembnejših korakov v življenju, vendar pa se s tem lahko pojavijo tudi kompleksni finančni izzivi. Kako torej olajšati pot do financiranja svojega sanjskega doma? Za odgovore smo se obrnili k izkušeni finančni svetovalki, ki nam je razkrila ključne nasvete in korake, kako uspešno pridobiti kredit za nepremičnino. Od osebne obravnave do konkretnih korakov v postopku pridobitve kredita – raziskali smo, kako narediti ta pomemben korak lažji in bolj učinkovit. Sledite nam na poti do finančne stabilnosti in lastniškega zadovoljstva.

## Kaj lahko stranke pričakujejo, ko se obrnejo na vas za pridobitev stanovanjskega kredita?

Ob najinem prvem srečanju na sestanku boste deležni hitre osebne obravnave. Pripravila vam bom individualno ponudbo z najboljšo nespremenljivo ali spremenljivo obrestno mero do 30 let, preverila bom vašo kreditno sposobnost in svetovala pri nadaljnjih korakih do uspešnega nakupa vaše izbrane nepremičnine. Prihranili si boste marsikatero pot v banko, saj vas bom kot mobilna finančna svetovalka obiskala, kjer boste želeli. Ob ustrezni kreditni sposobnosti in vrednosti zavarovanja vam lahko nudimo kredit v celotni vrednosti nepremičnine.

## Ali imate predvidene kakšne ugodnosti za naše stranke?

Za vse stranke posredovane s strani nepremičninskih agentov KW imamo posebne bančne ugodnosti pri stroških odobritve ob sklenitvi stanovanjskega ali hipotekarnega kredita, ter brezplačno cenitev.

## Kaj priporočate strankam, ki bi želele najeti hipotekarni kredit?

Svetujem vam, da me takoj po ogledu nepremičnine kontaktirate in se dogovorimo za osebni sestanek, saj odločitev za nakup izbrane nepremičnine je odvisna od vaših finančnih zmožnosti. Svetovala vam bom in pomagala na poti financiranja vaše nepremičnine, da boste lažje in hitreje, predvsem pa ugodneje prišli do stanovanjskega kredita.

**Martina Glavina, finančna svetovalka NLB d.d.**

Za vse informacije in naročila na sestanek sem vam na voljo na telefonski številki 051366060 in na e-mailu [martina.glavina@nlb.si](mailto:martina.glavina@nlb.si)



**TEAM MERIDOMA**

**Z Vami, za Vas. Presežemo pričakovanja.**

# Seznam priporočenih izvajalcev

Dobrodošli v svetu zanesljivih in strokovnih izvajalcev! Za Vas smo pripravili seznam priporočljivih strokovnjakov na področju gradbenih, oblikovalskih, elektro- in vodo-inštalacijskih del. Če razmišljate o gradnji, prenovi ali izboljšavah svojega doma, je izbira pravega izvajalca ključnega pomena. S tem seznamom želimo olajšati vaše iskanje in vam predstaviti visoko usposobljene strokovnjake, pripravljene uresničiti vaše gradbene sanje. Preverite naše priporočene izvajalce ter začnite graditi, oblikovati in izboljševati svoj dom že danes!

## Seznam priporočenih izvajalcev

Vrsta storitve	Naziv podjetja	Kontakt	Telefon	Naslov
Elektroinštalacije	Elektroplan, Denis Barhanj, s.p.	Denis Barhanj	041 718 966	Parecag 152, 6333 Sečovlje - Sicciole
Vodovodne inštalacije in različna hišna opravila		Dejan Andrejc	040 715 566	
Gradbena dela	Svitan d.o.o.	Vladimir Leban	041 449 615	Nova vas nad Dragonjo 2C, Nova vas nad Dragonjo, 6333 Sečovlje - Sicciole
Cenilka	Lanius, Maja Lenarčič s.p.	Maja Lenarčič	041 923 927	Steletova ulica 3, Mengeš, 1234 Mengeš
Cenilec	Cenitve Čakš	Tadej Čakš	041 587 158	Smetanova ulica 46, Maribor Studenška ulica 103, Maribor (pri Supernova Qlandia Maribor)
Projektiranje, notranje oblikovanje, urejanje gradbenih in uporabnih dovoljenj	Mg design, arhitektura in design, Maša Gulič s.p.	Maša Gulič	041 589 770	Medvedova ulica 17 A, 2000 Maribor
Energetska izkaznica	Robert Grošeta s.p.	Robert Grošeta	041 520 288	Počehova 31C, Počehova, 2000 Maribor
Geodetske storitve	VBS d.o.o., podjetje za geodetske storitve	Bogdan Viler	031 637 176	Obala 125 6320 Portorož

**UPORABITE KODO: MARY**



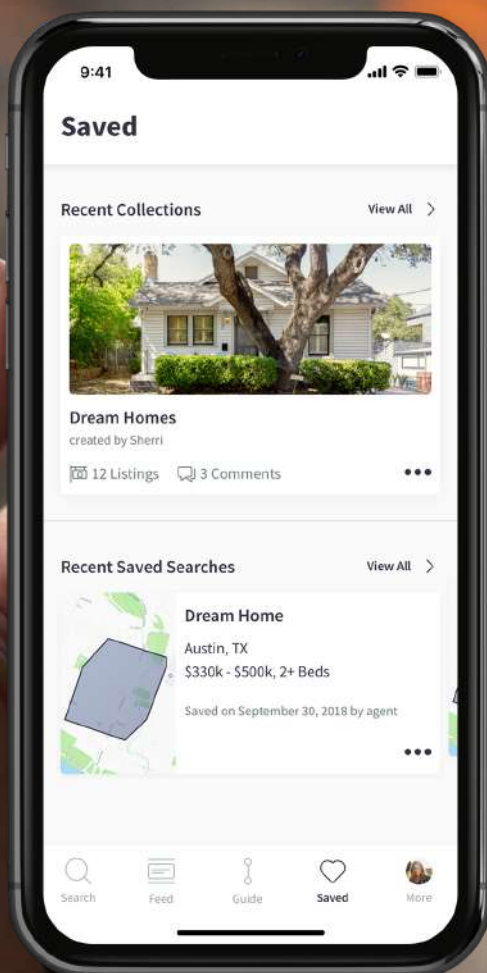
**TEAM MERIDOMA**

Z Vami, za Vas. Presežemo pričakovanja.

# Izkoristi moč KW tehnologije

Naloži aplikacijo KW in spremljaj ponudbo nepremičnin po vsem svetu! Mobilna aplikacija KW Consumer / Uporabnik KW: Buy & Sell Real Estate za kupce nepremičnin je zdaj na voljo v 30 državah zunaj ZDA in Kanade, še več držav pa bo dodanih. Prevodi so omogočeni v kar 28 različnih jezikov. Stranke v tem trenutku virtualno pregledujejo nepremičnine po vsem svetu! Če še niste, si jo še danes prenesite. Ali si sploh lahko predstavljate, da je vaša nepremičnina na ogled več 100 tisočim?

**Iskanje sanjskega doma še nikoli ni bilo tako enostavno**



**1. Poskeniraj kodo**



**2. Prični z iskanjem**



**3. Shrani priljubljene nepremičnine**



**4. Ostani obveščen o novih nepremičninah**



[www.kwslovenia.com](http://www.kwslovenia.com)

**KW**

# Team **MERIDOMA**

**Z Vami, za Vas. Presežemo pričakovanja.**



**kw** OMNIS  
KELLERWILLIAMS



**Mary Markežič**  
Team Leader

mary.markezic@kwslovenia.com  
Tel: 031-775-008

**Kristjan Miklavčič**  
Nepremičninski agent

kristjan.miklavcic@kwslovenia.com  
Tel: 040-877-565

**Klavdij Reja**  
Nepremičninski agent

klavdij.reja@kwslovenia.com  
Tel: 041-712-114

**Jasmina Curk**  
Asistentka

teammeridoma@kwslovenia.com  
Tel: 040-797-565

Nova pridobitev teama, naš Lenart Kobal, Prodajni asistent,  
zadolžen za neposreden stik s strankami.  
teammeridoma@kwslovenia.com  
Tel: 040-797-565

**Celotno ponudbo nepremičnin Team Meridoma si lahko  
ogledate na**

**[www.kwslovenia.com/enota/1-4-1](http://www.kwslovenia.com/enota/1-4-1)**