

Villa

Žminj, Istrien



Ref	RE-U-30423
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Rovinj
Ort	Žminj
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Distanz zum Meer	26000 m
Wohnfläche	170 qm
Grundstück	800 qm
Schlafzimmer	3

Villa

Žminj, Istrien



Badezimmer

3

Preis

€ 579 000

Moderne Villa mit beheiztem Swimmingpool in Zminj – im Herzen Istriens.

Diese atemberaubende moderne Villa mit Swimmingpool befindet sich in einem malerischen Dorf nur 1 km von Žminj entfernt. Dieses charmante, freistehende einstöckige Haus bietet 170 m² Wohnfläche. Im Inneren gibt es einen geräumigen offenen Bereich mit Küche, Wohnzimmer und Esszimmer sowie drei große Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad. Darüber hinaus gibt es eine Gästetoilette und einen Abstellraum. Ein zusätzlicher Raum mit separatem Außeneingang bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Wohnzimmer öffnet sich zu einem großzügigen 800 m² großen Garten, der eine große Sommerküche umfasst, die sich perfekt für Zusammenkünfte eignet. Es gibt auch eine kleine Außentoilette. Nur ein paar Schritte von der Sommerküche entfernt befindet sich ein wunderschöner 34 m² großer beheizter Swimmingpool, der das ganze Jahr über Spaß macht. Das Anwesen bietet Platz für bis zu vier Parkplätze mit Ladegeräten für Elektroautos.

Zu den technischen Daten der Villa gehören:

- Fundamente und Grundplatten aus Stahlbeton.
- 25 cm dicke tragende Wände, Stützen und Balken aus Stahlbeton.
- Innere Trennwände bestehen aus 10–20 cm dicken Hohlziegelblöcken (Marke Goriska).

Äußere Merkmale:

- Wasserdichte und wärmegeämmte Erdwände mit 5 cm XPS-Platten.
- 10 cm EPS-Platten und Bauplast-Fassadensystem zur Außenwanddämmung.
- Dekorativer 2 cm dicker Bunja-Stein, der einen Teil der Außenseite bedeckt.
- Vertikale Dachrinnen und Regenfolien aus verzinktem, lackiertem Aluminium.
- Wärmedämmung des Daches mit 15 cm XPS-Platte und Abdichtung.
- SIKAFLEX Foliendacheindeckung.

Innenausstattung:

- Maschinell hergestellte, mit Zement verputzte Wände.
- Badezimmerwände aus spanischen Keramikfliesen (60 x 60 cm oder 60 x 120 cm).
- Zweimal fertiggestellte und weiß gestrichene Wände.

Bodenbelag:

- 60x60 cm große spanische Keramikfliesen (Klasse 1) für Wohnzimmer und andere Böden.
- Keramikfliesen der Klasse 1 (60x60 cm) für Terrassenböden im Außenbereich.

Türen und Fenster:

- Rehau Außenöffnungen aus der Schweiz, ALU Panoramawände mit Dreifachglas.
- Per Smartphone steuerbare elektrische Jalousien.
- Moderne Innentüren mit Magnetverschlüssen und verdeckten Scharnieren.
- Aluminium-Eingangstür mit 3-Punkt-Sicherheitsschloss.
- Thermische Außenlagertür aus Aluminium.
- Außen- und Innenbänke aus Aluminium und Marmor.
- Externe elektrische Aluminium-Jalousien an den Fenstern.
- Sicherheitsglas auf Panorama-ALU-Wänden.

Heiz-, Kühl- und Warmwassersysteme:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus und Außentoilette.
- Biologisch abbaubare Grubenentwässerung.
- Jedes Zimmer ist mit einer Split-Klimaanlage von LG ausgestattet.
- An Wärmepumpen angeschlossene Kessel im Maschinenraum zur Warmwasserbereitung.
- 12KW Solarkraftwerk mit N-Typ-Panelen auf dem Dach.

Sicherheit:

- Videoüberwachung und Einbruchschutzschloss an der Eingangstür, erreichbar per Mobiltelefon.

Schwimmbad:

- Skimmerbecken (35 m², Tiefe 1,3 m) mit Automatikfilter, Elektrolysereinigung, Wärmepumpen zum Heizen und Kühlen, LED-Beleuchtung und Durastone-Beschichtung in Dunkelblau.

Umfeld:

- Elektrisch betriebenes Einfahrtstor aus Aluminium mit Fernbedienung.
- Ummauerter Hof mit grünem Aluminiumpaneelzaun und Kirschlorbeerpflanzen.
- Tropfbewässerungssystem mit eingebautem Programmierer für Zaunpflanzen.

Elektrizität:

- Schneider Electric EV-Auto-Wandladegerät (11 kW Typ 2, 5 m Kabel) in der Nähe des Außenparkplatzes.

Diese exquisite Villa ist ein wahres Paradies, ideal als Investition in ein äußerst begehrtes Ferienhaus oder als perfekter Wohnsitz für das Familienleben.

Die zusätzlichen Kosten, die der Käufer von Immobilien in Kroatien insgesamt trägt, liegen bei ca. 7% der Immobilienkosten. Das schließt ein: Grunderwerbsteuer (3% des Immobilienwerts), Agenturprovision (3% + MwSt. auf Provision), Anwaltspauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

Villa

Žminj, Istrien



Preis pro m²:
3406 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3532 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3344 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4350 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3865 €

Villa

Žminj, Istrien



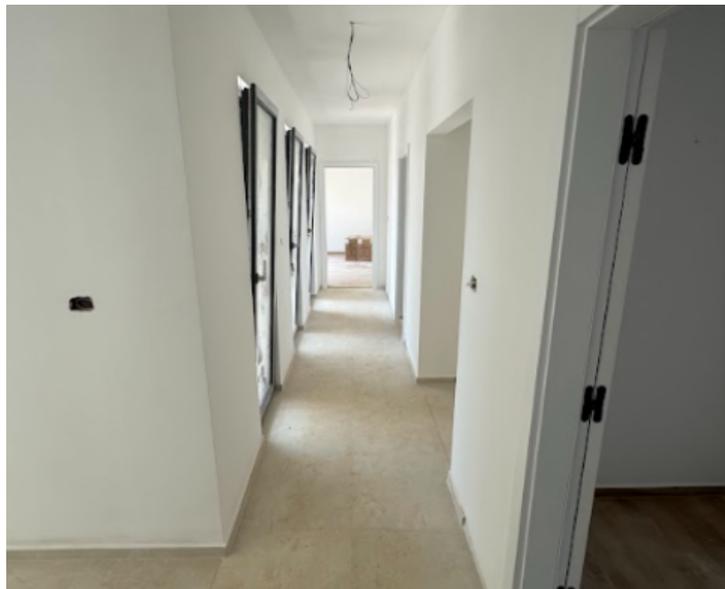
Villa

Žminj, Istrien



Villa

Žminj, Istrien



Villa

Žminj, Istrien



Villa

Žminj, Istrien



Villa

Žminj, Istrien



Villa

Žminj, Istrien

