

# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-31278
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Pula
<b>Ort</b>	Šišan, Ližnjan
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Distanz zum Meer</b>	3000 m
<b>Wohnfläche</b>	108 qm
<b>Grundstück</b>	522 qm
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Preis</b>	Preis auf Anfrage

Schönes Einfamilienhaus mit Swimmingpool in Sisan bei Pula!

Dieses einstöckige Haus bietet insgesamt 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde sorgfältig so konzipiert, dass die Funktionalität in jedem Raum maximiert wird. Beim Betreten gelangt man über einen kleinen Vorraum mit Kleiderschrank in den Hauptwohnbereich, der in einem offenen Raum ohne Trennwände gestaltet ist. Hier verbindet sich eine moderne Küche nahtlos mit einem geräumigen Esszimmer und einem hellen, von natürlichem Licht durchfluteten Wohnzimmer und schafft so eine warme und einladende Atmosphäre, die sich ideal für Familientreffen und Unterhaltung eignet. Das Wohnzimmer verfügt über eine sorgfältig dekorierte Galerie, die zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum zum Entspannen oder Arbeiten bietet.

Das Haus verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer in einem privaten Bereich sowie zwei komfortable Badezimmer mit luxuriöser Fußbodenheizung. Weiterer Stauraum ist geschickt unter der Treppe zur Galerie untergebracht. Ein Highlight des Wohnzimmers ist der funktionale Holzkamin, der in den Wintermonaten für eine besondere Atmosphäre und natürliche Wärme sorgt. Jedes Zimmer ist mit Klimaanlage zum Heizen und Kühlen ausgestattet.

**Gartenbeschreibung:** Genießen Sie sonnige Tage im wunderschön angelegten 522 m<sup>2</sup> großen Garten mit einem zentralen 32 m<sup>2</sup> großen Swimmingpool und einer Liegewiese. Eine Sommerküche im Freien mit einem steinernen Kamin bietet den perfekten Rahmen für Grillabende und geselliges Beisammensein. Der Garten profitiert von einer automatischen Bewässerung, die mit minimalem Aufwand einen üppigen, gepflegten Rasen und Pflanzen gewährleistet. Auf dem vollständig eingezäunten und angelegten Grundstück stehen Parkplätze für 2-3 Fahrzeuge zur Verfügung.

Dieses Haus bietet einen idealen Ort für komfortables Wohnen oder eine lukrative Mietmöglichkeit in einer ruhigen Umgebung in der Nähe wichtiger Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

### Weitere Informationen:

- 8 cm dicke Demit-Fassade zur Isolierung
- Klimaanlage in jedem Zimmer
- Elektrische Fußbodenheizung in Badezimmern
- Moskitonetze an allen Fenstern und Türen
- Elektrisches Tor für Garteneinfahrt
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Automatische Gartenbewässerung

Dieses Anwesen vereint Luxus, Funktionalität und Komfort und ist somit die perfekte Wahl sowohl als Eigenheim als auch als Kapitalanlage.

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% +

# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien



MwSt. Auf Provision), Anwaltpauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

# Villa

## Šišan, Ližnjan, Istrien



Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3599 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3555 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4350 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3865 €

# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien



# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien



# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien



# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien



# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien



# Villa

Šišan, Ližnjan, Istrien

