

Villa

Pomer, Medulin, Istrien



Ref	RE-U-31366
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Pula
Ort	Pomer, Medulin
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Ja
Distanz zum Meer	75 m
Wohnfläche	322 qm
Grundstück	615 qm
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Preis	€ 1 330 000

Villa

Pomer, Medulin, Istrien



Luxusvilla in Pomer, Medulin, 75 Meter vom Meer entfernt, zum Verkauf angeboten!
Pomer ist seit kurzem ein Paradies für Segler!

Die Gesamtfläche der Villa beträgt 322 m². Das Grundstück ist 615 m² groß.

Es handelt sich um eine hochwertige Villa, die sich derzeit im Bau befindet und deren Fertigstellung und Bezug für Anfang 2025 geplant ist.

Die Villa verfügt insgesamt über 322,10 Quadratmeter Nettowohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohnetagen und eine zusätzliche dritte Ebene mit Dachterrasse.

Beim Betreten der Villa wird man von einem anmutigen Foyer mit einem ausgewiesenen Bereich für eine Garderobe begrüßt, das in den offenen Wohnbereich der Villa führt. Dieser Raum ohne Trennwände umfasst ein geräumiges und sonnendurchflutetes Wohnzimmer mit großen Glasschiebewänden, einen großzügigen Essbereich für die ganze Familie und eine moderne Küche mit einer Kochinsel, die sich perfekt für Zusammenkünfte und Unterhaltung eignet.

Ein bemerkenswertes Designmerkmal ist der offene Raum über dem Wohnbereich, der das Erdgeschoss mit dem höchsten Punkt des Innenbereichs verbindet. Dieses innovative Design weicht von herkömmlichen Konventionen ab, verleiht der Villa einen einzigartigen Charme und macht sie zu einem unverwechselbaren Anwesen an unserer Küste. Die Glasschiebewände durchfluten den Raum nicht nur mit natürlichem Licht, sondern schaffen auch eine nahtlose Verbindung zwischen dem Inneren der Villa und der umgebenden Natur.

Im privateren Teil des Erdgeschosses, abgetrennt durch einen Flur, befinden sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad und Zugang zum Garten, ein Gäste-WC sowie ein an die Küche angrenzender Abstellraum, der einen Technikraum/Waschküche beinhaltet.

Eine Innentreppe führt in den ersten Stock, wo sich drei weitere Schlafzimmer befinden, jedes mit eigenem Bad. Zwei dieser Schlafzimmer haben Zugang zu einer gemeinsamen überdachten Terrasse (22,40 Quadratmeter), während das Hauptschlafzimmer über eine eigene überdachte Terrasse (22,70 Quadratmeter) mit teilweisem Meerblick verfügt.

Jeder Quadratmeter dieser Villa wurde genutzt, um maximalen Komfort, Luxus und Einzigartigkeit zu gewährleisten. Bevor wir auf die Dachterrasse steigen, müssen wir unbedingt die zusätzlichen Annehmlichkeiten im Garten der Villa hervorheben.

Die Villa befindet sich auf einem 615 Quadratmeter großen Grundstück. Nach Berücksichtigung der Fläche, die die Villa und der Pool einnehmen, bleiben komfortable 297,70 Quadratmeter Garten übrig.

Die Projektbesitzer haben sich mit viel Sorgfalt um das Äußere der Villa gekümmert und dafür gesorgt, dass sie den zukünftigen Eigentümern reichlich Annehmlichkeiten bietet. Die Glasschiebewände des Wohnzimmers bieten Zugang zu einer überdachten Sommerterrasse (20,90 Quadratmeter) mit einer Sommerküche und

einem Essbereich, der für Familie und Freunde ausreichend Platz bietet. Diese Terrasse grenzt an das Sonnendeck des Pools und den beheizten Pool mit Salzwassersystem.

Der Garten ist komplett eingezäunt und bietet genügend Grünfläche für den unbeschwerten Spaß von Kindern und Haustieren. Der Garten umfasst auch Zugang zu einem Außenlagerraum und einer Toilette am Pool.

Darüber hinaus ist der Garten durch ein elektrisches Schiebetor von einer kleinen asphaltierten Sackgasse aus zugänglich und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für vier oder mehr Autos, darunter zwei überdachte Parkplätze.

Vom Garten aus führt eine Außentreppe zur Dachterrasse der Villa, die einen ungehinderten Panoramablick auf das Meer und die sanfte Hügellandschaft bietet. Diese Dachterrasse, die sich ideal für die Unterhaltung von Freunden und Familie eignet, soll Sitzgelegenheiten im Freien, einen Whirlpool und eine Liegewiese mit einer Gesamtfläche von 112,70 Quadratmetern umfassen.

WEITERE INFORMATIONEN:

- Die Villa hat klare Eigentumsverhältnisse
- Der Eigentümer ist eine juristische Person (Unternehmen)
- Die Villa wird schlüsselfertig verkauft, voll funktionsfähig und ohne Möbel, einschließlich eines vollständig angelegten Gartens und Pools.
- Zukünftige Eigentümer können gegen Aufpreis spezielle italienische Möbel auswählen.
- Zukünftige Eigentümer können die Inneneinrichtung der Villa beeinflussen, einschließlich der Wahl des Bodenbelags und der technischen Ausstattung
- Die Villa wird mit Daikin-Klimaanlagen in jedem Zimmer und Fußbodenheizung im gesamten Gebäude ausgestattet sein.
- Es wird ein Schornstein eingebaut, der auf Wunsch den Betrieb eines Pellet- oder Holzofens ermöglicht.
- Es werden Aluminium-Tischlereiarbeiten mit Insektenschutzgittern und Z-90-Jalousien eingebaut
- In der gesamten Villa wird hochwertige italienische Keramik verwendet, mit Ausnahme der Schlafzimmer und des Wohnzimmers, die mit Parkettböden ausgestattet sind, die für Fußbodenheizung geeignet sind.
- Die Villa wird mit erstklassiger Technologie, Materialien und Geräten wie Produkten von Hans Grohe und Daikin ausgestattet sein

LAGEBESCHREIBUNG: Die Villa befindet sich an einem von den Projektbesitzern sorgfältig ausgewählten Standort, mit dem Ziel, einen hohen Standard an Luxus, Komfort und Einfachheit des Lebens zu erreichen.

Pomer ist für viele Besucher zu einem beliebten Reiseziel geworden. Manche finden, dass es ein idealer Ort für einen dauerhaften Wohnsitz oder einen beliebten Rückzugsort während der wärmeren Monate ist. Pomer ist eine kleine Siedlung hinter Medulin und dem beliebten Premantura. Es besteht aus einigen Häusern und luxuriösen Villen in der Nähe wunderschöner und natürlicher Strände. Die nächsten Strände sind nur 900 Meter von der Villa entfernt und bieten nicht nur kristallklares Wasser, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten wie Jetski-Fahrten, Strandbars, Bootsverleih und Restaurants am Meer.

Villa

Pomer, Medulin, Istrien



Neben wunderschönen Stränden mit zahlreichen Aktivitäten bietet Pomer auch einige der schönsten Radwege, die nach Premantura und zum berühmten Naturpark Kap Kamenjak oder ins lebhafte Medulin führen.

Pomer bietet sowohl Besuchern als auch Einwohnern eine Reihe von Annehmlichkeiten, darunter eine Schule, ein kleines Geschäft, mehrere Restaurants und ein Café im Dorfzentrum. Für umfangreichere Einkaufsbedürfnisse ist ein neu gebautes größeres Geschäft nur drei Gehminuten vom Zentrum von Pomer oder eine Autominute entfernt. Darüber hinaus ist Pomer gut an das Straßennetz angebunden, und wichtige Orte und andere Annehmlichkeiten sind nur eine kurze Autofahrt entfernt:

- Pula (Zentrum) - 8,5 km
- Medulin (direkt am Meer) - 5 km
- Premantura (Zentrum) - 6,7 km
- Banjole (Zentrum) - 2,5 km
- Flughafen Pula - 12 km
- Istrisches Ypsilon (Autobahn) - 10 km

Dies ist eine einmalige Gelegenheit für diejenigen, die eine unverwechselbare und besondere Immobilie zur privaten Nutzung suchen oder nach einer seltenen Investition in die Vermietung luxuriöser Unterkünfte für Touristen suchen.

Für alle Anfragen, notwendige Informationen oder um eine Besichtigung der Villa und ihres aktuellen Baustatus sowie ihrer Lage zu vereinbaren, können Sie sich jederzeit an uns wenden.

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

Pomer, Medulin, Istrien



Preis pro m²:
4130 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3604 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3563 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4352 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3868 €

Villa

Pomer, Medulin, Istrien



Villa

Pomer, Medulin, Istrien

