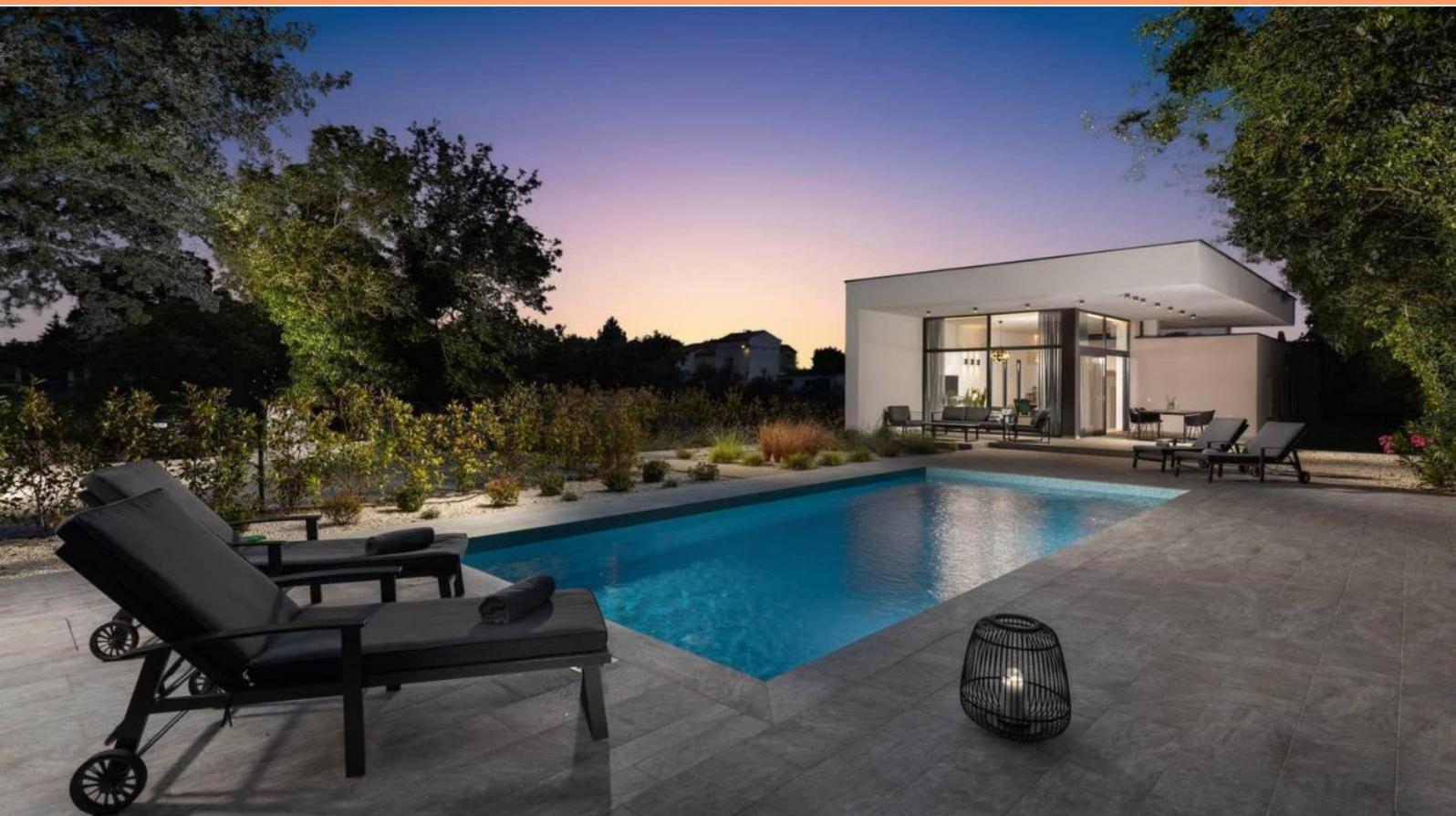


# Villa

## Svetvinčenat, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-31624
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Rovinj
<b>Ort</b>	Svetvinčenat
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Distanz zum Meer</b>	23000 m
<b>Wohnfläche</b>	110 qm
<b>Grundstück</b>	1481 qm
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Preis</b>	€ 525 000

Moderne Villa mit Swimmingpool in wunderschöner Lage in Svetvincenat!

Eingebettet in einen herrlichen 1481 Quadratmeter großen Garten verfügt diese bezaubernde Villa über eine Nett Nutzfläche von 110,05 Quadratmetern.

Wenn man sich der Villa nähert, beginnt die Reise durch eine einladende Eingangshalle, die zu einem Abstellraum und einer Gästetoilette führt. Die Villa verfügt über zwei exquisite Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad und direktem Zugang zu einem Balkon mit Blick auf die ruhige natürliche Umgebung.

Das Herzstück der Villa ist die geräumige Küche und der offene Wohn- und Essbereich, der nahtlos in eine überdachte Terrasse übergeht. Diese Terrasse öffnet sich zu einem herrlichen Garten, in dem ein beheizter Swimmingpool zum Entspannen und für geselliges Beisammensein einlädt. Alle Räume strahlen Komfort aus und sind klimatisiert. Die Villa verfügt über Klimaanlage zum Heizen und Kühlen und bietet den zusätzlichen Luxus einer elektrischen Fußbodenheizung im gesamten Gebäude, außer in den Schlafzimmern. Ein charmanter Kamin im Wohnzimmer bietet eine zusätzliche Wärmequelle und verstärkt das gemütliche, luxuriöse Ambiente.

Die Villa ist komplett möbliert und ausgestattet und kann sofort bezogen werden. Der weitläufige Hinterhof bietet eine idyllische Umgebung für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten und bietet eine Oase der Privatsphäre und Ruhe. Die Villa liegt etwas außerhalb des Dorfes an einem abgeschiedenen, ruhigen Ort, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Svetvinčnat entfernt und ist somit ein perfekter Rückzugsort für diejenigen, die Ruhe abseits von Lärm und Menschenmassen suchen.

Im Garten befindet sich ein beheizter Swimmingpool mit einer Fläche von 30,70 Quadratmetern, der von einer Wärmepumpe beheizt wird und dessen Temperatur bequem über WLAN und eine App gesteuert werden kann. Neben dem Pool befindet sich eine überdachte Sommerterrasse mit einem Esstisch, der sich ideal für die Unterhaltung von Freunden und Familie eignet. Die Terrasse wurde durchdacht gestaltet, um ein angenehmes Outdoor-Erlebnis zu bieten, und verfügt über einen Grill für Mahlzeiten im Freien.

Die Villa bietet außerdem ausreichend Parkmöglichkeiten für bis zu vier Fahrzeuge. Die Villa ist sowohl für Familienaufenthalte als auch für die Vermietung an Touristen geeignet und verspricht potenzielle Rentabilität bei hoher Auslastung während der Saison.

### Weitere Informationen:

- Die Villa wird komplett möbliert verkauft, wie auf den Bildern dargestellt.
- Die Eigentumsverhältnisse sind klar und die gesamte Dokumentation ist in Ordnung.
- Die Villa verfügt über Fußbodenheizung in allen Räumen außer den Schlafzimmern, wo Klimaanlage für Heizung und Kühlung sorgen. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Alle Räume sind mit Keramikfliesen ausgestattet, mit Ausnahme der Schlafzimmer, die über Laminatböden verfügen.
- Moderne Beleuchtungslösungen verbessern die Innen- und Außenästhetik der Villa.
- Praktischen Komfort bietet der beheizte Swimmingpool, der per App gesteuert wird.

# Villa

## Svetvinčnat, Istrien



Trotz der abgeschiedenen Lage befindet sich die Villa in günstiger Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt. Eine 20-minütige Fahrt bringt Sie zu wunderschönen Stränden mit kristallklarem Wasser und verschiedenen Freizeitaktivitäten. Nahegelegene Einkaufsketten, Restaurants, die traditionelle istrische Gerichte und Weine servieren, sowie wichtige Einrichtungen wie Schulen, Autobahnen und Flughäfen sind alle leicht zu erreichen.

Diese Villa stellt eine außergewöhnliche Gelegenheit für das Familienleben, einen luxuriösen Rückzugsort am Mittelmeer oder eine lukrative Investition in Mietobjekte dar.

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

## Svetvinčnat, Istrien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
4773 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3529 €

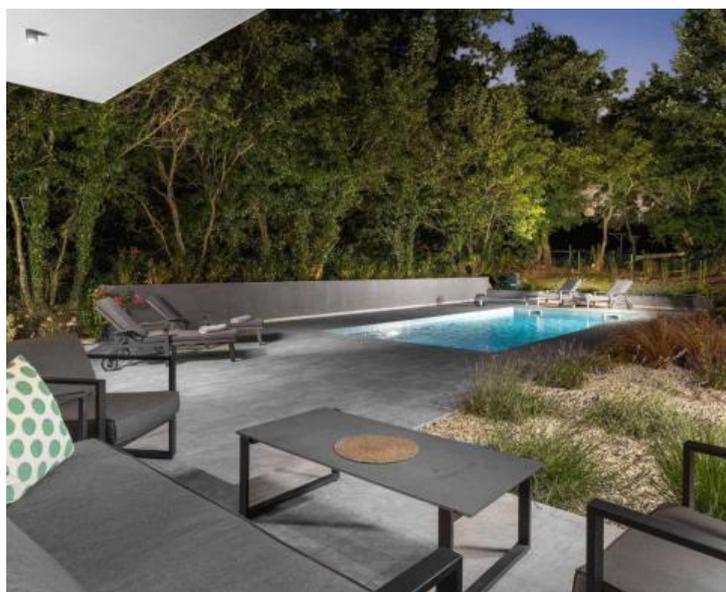
Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3344 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4343 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3846 €

# Villa

Svetvinčenat, Istrien



# Villa

Svetvinčenat, Istrien



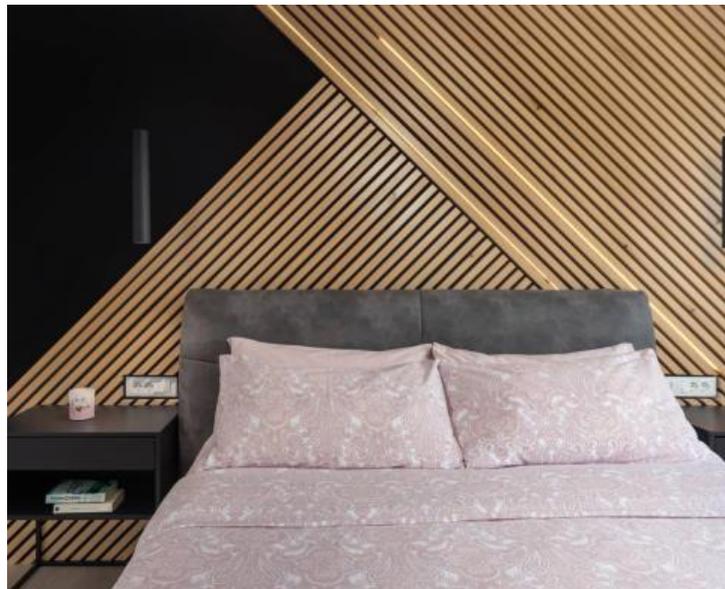
# Villa

Svetvinčenat, Istrien



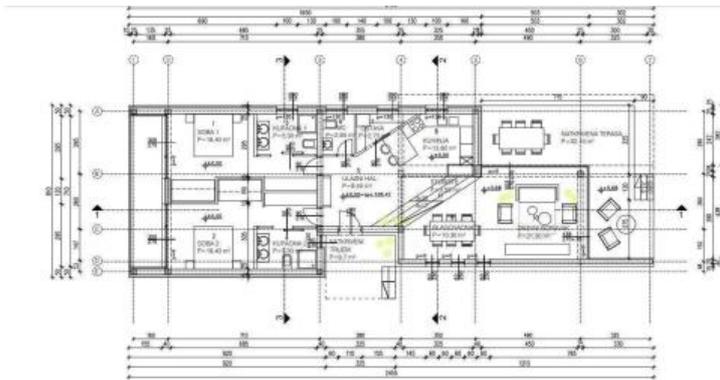
# Villa

Svetvinčenat, Istrien



# Villa

## Svetvinčenat, Istrien



SKICA RAZLOŽENJE PLOŠTAJE POKRIVENJA  
PRIV. 000.000/011

NOB.	PROSTORNA	OPIS	PROSTOR [m <sup>2</sup> ]	UKUP. PROSTOR [m <sup>2</sup> ]	PROSTOR [m <sup>2</sup> ]
1	LOKAL	lokal	18,40	1,00	19,40
2	LOKAL 2	lokal	18,40	1,00	19,40
3	KUHINJA	lokal	5,30	1,00	6,30
4	KUHINJA	lokal	5,30	1,00	6,30
5	STANJE 100	lokal	8,40	1,00	9,40
6	WC	lokal	2,40	1,00	3,40
7	STANJE	lokal	2,70	1,00	3,70
8	KUHINJA	lokal	13,50	1,00	14,50
9	KLADIONICA	lokal	10,00	1,00	11,00
10	STANJE 100/100	lokal	2,30	1,00	3,30
11	STUPELJE	lokal	3,50	1,00	4,50
UKUPNO UKUPNO					110,00 m <sup>2</sup>