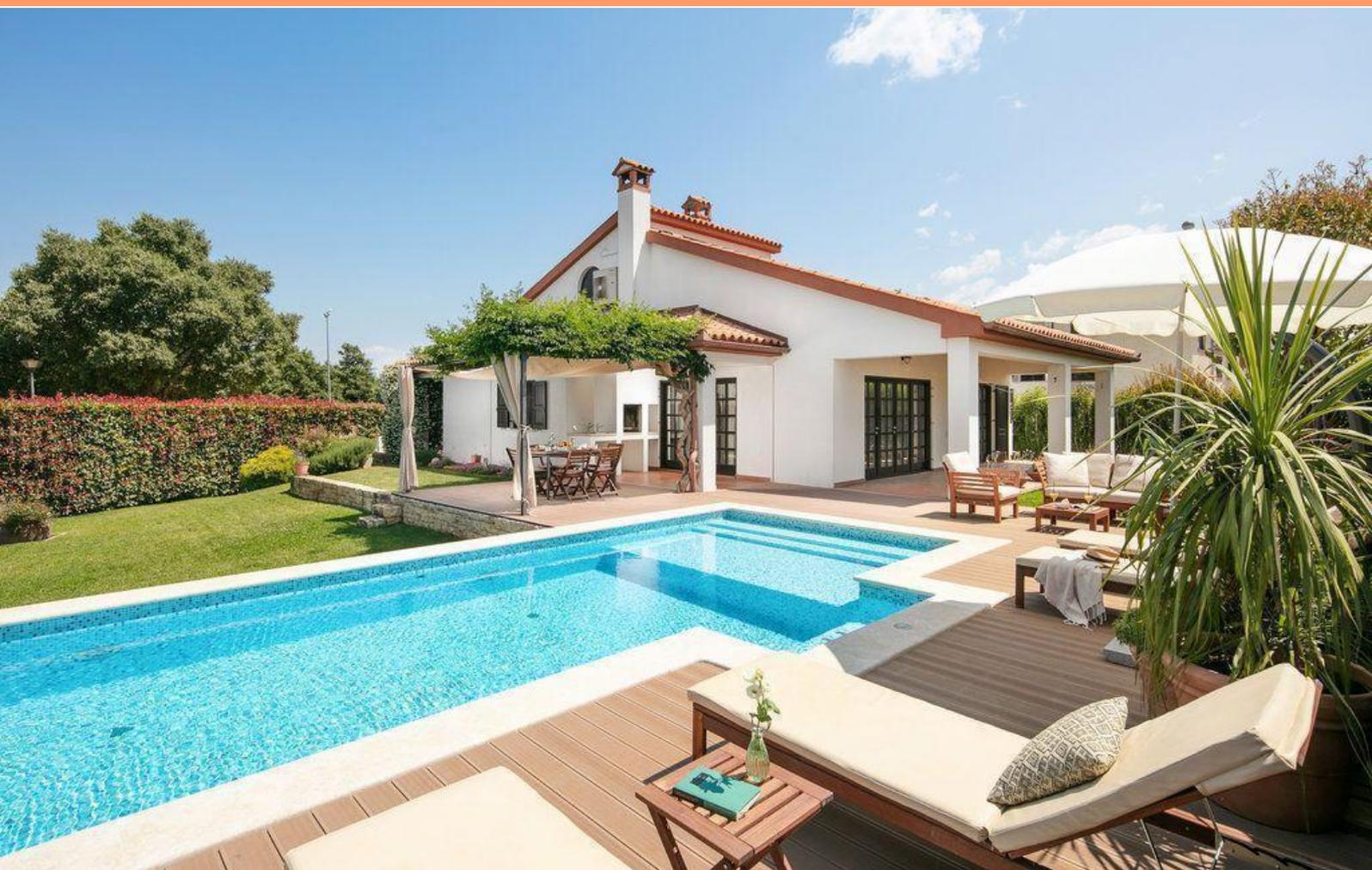


# Villa

## Poreč, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-32972
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Porec
<b>Ort</b>	Poreč
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Distanz zum Meer</b>	2300 m
<b>Wohnfläche</b>	330 qm
<b>Grundstück</b>	776 qm
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Preis</b>	€ 699 000

Gestatten Sie mir, Ihnen eine ganz außergewöhnliche Villa vorzustellen, die am ruhigen Rande eines ruhigen Dorfes liegt, nur sechs Minuten von den sonnenverwöhnten Stränden der Adria entfernt. Diese vornehme Residenz, erbaut im großartigen Stil italienischer und spanischer Architektur, strahlt die Wärme und den Charakter eines echten Familienhauses aus. Ursprünglich als privater Zufluchtsort konzipiert, öffnete die Villa vor kurzem ihre Türen für die Welt der touristischen Vermietung und überraschte ihre Besitzer mit bemerkenswertem Erfolg und begeisterten Bewertungen von begeisterten Gästen.

Der Architekt dieses schönen Anwesens ließ sich von der zeitlosen Eleganz mediterraner Anwesen inspirieren und hinterließ beim Entwurf seine ganz eigene, einzigartige Note. Das Ergebnis ist ein sorgfältig konzipierter Wohnraum, in dem Komfort, Privatsphäre und Harmonie mühelos von Raum zu Raum und von der Villa in ihren bezaubernden Garten übergehen. Darin liegt eine seltene Gelegenheit – ein Anwesen, das das Herz berührt, so wie es bei uns der Fall war.

### **Beschreibung der Immobilie:**

Diese prächtige Hochhausvilla erstreckt sich über 330 Quadratmeter und liegt in einem privaten, tadellos angelegten mediterranen Garten von 776 Quadratmetern. Jeder Raum in der Villa ist so gestaltet, dass Ruhe und Abgeschiedenheit gewährleistet sind. Von der ruhigen Straße aus wird man von der Zufahrt zur Garage begrüßt, die im Keller der Villa liegt und Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Neben der Garage finden Sie eine Reihe praktischer Räume: einen Heizraum, einen Lagerraum und eine Waschküche. Die derzeitigen Eigentümer haben diese Bereiche als Spielfläche genutzt, obwohl sowohl auf dem Grundstück als auch in der Nähe ausreichend Parkplätze vorhanden sind.

Von der Garage aus führt eine Innentreppe in das große Erdgeschoss, das geschickt in die privaten Räume und die Wohn- und Unterhaltungsbereiche unterteilt ist. Die Wohnbereiche umfassen eine separate Küche, ein Esszimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, die alle so angeordnet sind, dass sie eine nahtlose Verbindung zur überdachten Terrasse und zum Poolbereich bieten. Das Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer befinden sich im gegenüberliegenden Flügel, komplett mit privaten Terrassen und Zugang zum Garten.

Über den Wohn- und Essbereich blickt man von einer bezaubernden Galerie, in der sich ein zusätzliches Schlafzimmer und Lagerraum befinden. Gekrönt wird sie von einem „Innenbalkon“, von dem aus man auf den Hauptwohnbereich hinunterblickt – ein äußerst reizvolles Detail.

Das Anwesen strahlt eine vergangene Eleganz aus, durchdrungen von der Anmut und Erhabenheit eines luxuriösen Familienhauses aus einer anderen Zeit. Sein zeitloses Design, reich an italienischen und spanischen Einflüssen, bietet einen verlockenden Rückzugsort für diejenigen, die rustikale Schönheit und die feineren Dinge des Lebens zu schätzen wissen.

### **Gartenbeschreibung:**

Das 776 Quadratmeter große Grundstück der Villa ist eine private Oase, die vollständig umzäunt und vor neugierigen Blicken geschützt ist. Außerhalb der Villa und ihres glitzernden Pools lädt ein großzügiger 500 Quadratmeter großer mediterraner Garten dazu ein, die Ruhe der Natur zu genießen. Der Garten wurde vor kurzem mit einem Bewässerungssystem ausgestattet und gedeiht mit einer Reihe einheimischer Pflanzen, die eine ruhige Kulisse für Ihre Outdoor-Aktivitäten bieten.

Im Herzen dieses grünen Paradieses liegt ein mit Mosaikfliesen ausgelegter Swimmingpool, der für Ihr Vergnügen beheizt wird und über einen Hydromassagebereich für ultimative Entspannung verfügt. Eine sonnenbeschienene Terrasse mit Liegestühlen umgibt den Pool und bietet den idealen Ort, um ein Glas Wein zu genießen. Und wenn die Dämmerung hereinbricht, wirft ein Wasserfall, der aus einer großen Amphore fließt, ein magisches Licht und verwandelt den Garten in einen bezaubernden nächtlichen Rückzugsort.

Für alle, die Wert auf praktische Dinge legen, bietet die Villa auch ausreichend Parkmöglichkeiten – zwei Stellplätze in der Garage und zwei weitere im Freien. In der Nähe sind noch weitere Parkplätze verfügbar.

### Weitere Informationen:

- Die Villa ist mit hochwertigen, handgefertigten italienischen Möbeln eingerichtet und wird voll ausgestattet verkauft.
- Die Holzarbeiten an der Außenseite sind aus Kiefern- und Eichenholz gefertigt, während die Küche eine Sonderanfertigung aus Eichenholz ist und moderne Geräte mit rustikalem Charme verbindet.
- Überall sind Klimaanlageanlagen installiert, ergänzt durch eine Zentralheizung, die sogar bis in die Garage reicht.
- Ein versteckter Schornstein im Wohnzimmer ermöglicht die Installation eines Kamins oder Ofens und sorgt so für einen weiteren Hauch von Wärme und Charme.

### Standort:

Diese Villa ist ideal gelegen für diejenigen, die Ruhe und Abgeschiedenheit suchen, und dennoch bequem in der Nähe aller notwendigen Annehmlichkeiten. Nur sechs Autominuten von unberührten Stränden und zehn Minuten vom pulsierenden Zentrum von Poreč entfernt bietet die Lage das Beste aus beiden Welten. Geschäfte, Restaurants und andere Annehmlichkeiten sind nicht weit entfernt, sodass alles, was Sie brauchen, leicht zu erreichen ist.

- Zentrum von Poreč: 5 km
- Strände: 4 km
- Geschäfte: 2 km
- Restaurants: 1 km
- Autobahnanschluss: 8 km

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese herrliche Villa ein verstecktes Juwel ist – ein Familienhaus mit seltenem Charakter und Charme, das eine einzigartige Gelegenheit für diejenigen bietet, die sowohl einen persönlichen Rückzugsort als auch eine lukrative Investition in den Tourismus suchen. Wir laden Sie voller

# Villa

## Poreč, Istrien



Überzeugung ein, die vielen Wunder der Villa zu entdecken. Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

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

Preis pro m<sup>2</sup>:  
2118 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3900 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3881 €

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

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

# Villa

Poreč, Istrien



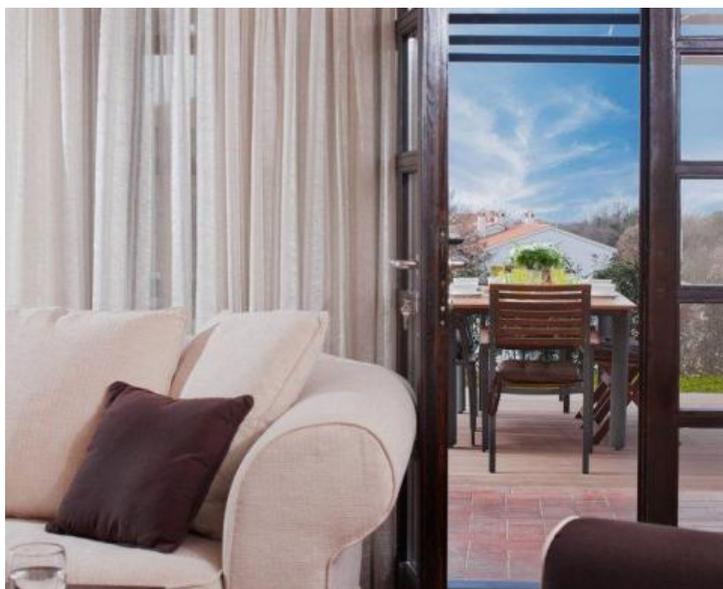
# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien



# Villa

Poreč, Istrien

