

# Villa

## Barat, Kanfanar, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-34152
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Rovinj
<b>Ort</b>	Barat, Kanfanar
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	17000 m
<b>Wohnfläche</b>	250 qm
<b>Grundstück</b>	1000 qm
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Preis</b>	€ 1 150 000

# Villa

## Barat, Kanfanar, Istrien



Luxusvilla in ruhiger Lage in Kanfanar, Raum Rovinj!

Dieses atemberaubende Haus befindet sich in der Nähe der mittelalterlichen Festung Dvigrad und der Gemeinde Kanfanar, einem Gebiet, das für sein reiches kulturelles und historisches Erbe, seine natürliche Schönheit und seine traditionellen Bräuche bekannt ist. Es liegt am Rande der Bauzone und bietet eine ruhige Umgebung, umgeben von viel Grün. Eines seiner einzigartigsten Merkmale ist seine Öko-Zertifizierung – eines von nur 53 Häusern in der Gespanschaft Istrien, die eine solche Auszeichnung besitzen. Dieses moderne Haus wurde architektonisch nach einem 5-Sterne-Standard entworfen und bietet alle Annehmlichkeiten, die man sich wünschen kann. .

Das auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegene Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Gesamtwohnfläche von 250 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich, ein Schlafzimmer mit eigenem Bad und eine Gästetoilette. Es ist geschmackvoll mit hochwertigen, maßgefertigten Möbeln und Fliesen im italienischen Design eingerichtet. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die von einer Wärmepumpe angetrieben wird, während ein Kamin im Wohnzimmer im Winter für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der Wohnbereich öffnet sich direkt zum Garten und Pool, perfekt, um die Sonne zu genießen.

Über eine Steintreppe aus Brac gelangt man in den ersten Stock, wo sich drei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad befinden. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über eine private Terrasse mit weitem Meerblick. Die Badezimmer sind mit handgefertigten Waschbecken ausgestattet und die Duschen für maximalen Komfort sind die Glaswände beweglich gestaltet.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt, wunderschön angelegt und gut gepflegt. Wenn Sie durch das automatische Tor eintreten, werden Sie von einem jahrhundertealten Olivenbaum und einer Reihe mediterraner Pflanzen begrüßt. Im Herzen des Gartens befindet sich ein 48 m<sup>2</sup> großer Salzwasserpool, begleitet von einem versunkenen Loungebereich, der sich perfekt zum geselligen Beisammensein und Sonnenbaden eignet. Hier gibt es auch einen Whirlpool sowie eine überdachte Sommerküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist.

Eines der Highlights dieser außergewöhnlichen Immobilie ist der Meerblick, den man vom Erdgeschoss aus genießen kann. Darüber hinaus ist das Haus nur fünf bis zehn Autominuten von wichtigen Annehmlichkeiten wie Geschäften, Schulen und Gesundheitseinrichtungen entfernt. Mit seiner Dank der erstklassigen Lage, der hochwertigen Ausstattung und des unverbaubaren Meerblicks ist diese Immobilie eine ausgezeichnete Wahl sowohl für ein Familienheim als auch als Mietinvestition. Sie hat eine nachgewiesene Erfolgsbilanz auf dem touristischen Mietmarkt.

Da es sich bei den Möbeln um Sonderanfertigungen handelt, sind diese (außer der Küche) nicht im Preis inbegriffen, können aber gegen Aufpreis käuflich erworben werden.

# Villa

## Barat, Kanfanar, Istrien



### Zusätzliche Funktionen:

- Solardusche für den Außenbereich
- Rutschhemmende R11-Fliesen im Innen- und Außenbereich
- 10 kW Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Wasserreiniger und eingebaute Gebläsekonvektoren in jedem Zimmer
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Automatisches Bewässerungssystem
- 450L Hygienewasserkessel und 250L Technikwasserkessel
- 6 Parkplätze im umzäunten Hof
- Smart-Home-System mit App-Steuerung über Mobilgerät
- Berührungsaktivierte Beleuchtung.

Verpassen Sie es nicht!

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

## Barat, Kanfanar, Istrien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
4600 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3532 €

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

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4347 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3859 €

# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien



# Villa

Barat, Kanfanar, Istrien

