

Villa

Ližnjan, Istrien



Ref	RE-U-28578
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Pula
Ort	Ližnjan
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Ja
Distanz zum Meer	1500 m
Wohnfläche	170 qm
Grundstück	630 qm
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Preis	€ 690 000

Villa

Ližnjan, Istrien



Wunderschöne moderne Villa in Ližnjan, 1,5 km vom Meer entfernt, mit Meerblick!
Die Gesamtfläche beträgt 170 qm. Das Grundstück ist 630 qm groß.
Der Bau ist gerade im Jahr 2023 abgeschlossen.

Die Villa verfügt über insgesamt 170 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, Erdgeschoss und erste Etage.

Am Eingang der Villa befindet sich ein kleiner Vorraum, der in den Hauptbereich des Erdgeschosses führt, der als völlig offener Raum gestaltet ist. Hier finden Sie eine moderne und voll ausgestattete Küche mit einem geräumigen Essbereich und einem größeren, komfortablen Wohnzimmer. Die Entwurfsentscheidung des Eigentümers zielte darauf ab, die Räume optisch zu trennen und sicherzustellen, dass jeder seinen Zweck maximal erfüllt. Dies erreichten sie, indem sie das Wohnzimmer etwas tiefer als die Küche und den Essbereich platzierten, wodurch das Erdgeschoss eine andere Dimension erhielt.

Erwähnenswert ist das natürliche Sonnenlicht, das den Raum erfüllt, was durch die gute Ausrichtung der Villa zur Sonne erreicht wird, sowie durch bewegliche Glaswände, die Ausblicke und Zugang zum Garten der Villa bieten.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem das erste Schlafzimmer mit eigenem Bad, das über einen eigenen Zugang zum Garten und Pool verfügt. Ebenso gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Abstellraum.

Eine Innentreppe führt in die erste Etage der Villa, wo sich drei weitere Schlafzimmer befinden, jedes mit eigenem Bad. Zwei der Schlafzimmer haben außerdem Zugang zu einer größeren überdachten Terrasse. Von der Terrasse aus hat man einen schönen freien Blick ins Grüne und auf Teile der Dörfer Ližnjan und Medulin.

Der Garten der Villa ist vollständig von einer Mauer umgeben und mit natürlichem Grün geschmückt. Die Landschaftsgestaltung ist in einem schlichten, modernen Stil gehalten und verfügt über ein automatisches Bewässerungssystem, das die Grünflächen pflegt. Der Garten ist durch ein elektrisches Tor zugänglich und bietet Platz für vier komfortable Parkplätze für Ihre Fahrzeuge. Zukünftige Eigentümer haben bei Bedarf die Möglichkeit, die Parkfläche zu überdachen. Der zentrale Teil des Gartens verfügt über einen großzügigen Pool mit Liegewiese sowie eine überdachte Terrasse mit Sitzgelegenheiten, ideal zum Entspannen und für Unterhaltung mit Freunden. Zusätzlich gibt es neben dem Pool eine größere Sommerküche mit Grill.

Angrenzend an das Haus befindet sich ein Nebengebäude, das als Lager für alle notwendigen Schwimmbad- und Gartengeräte dient und zukünftige Eigentümer problemlos in einen Spa-Bereich oder ähnliches umwandeln kann.

Unterhalb dieses Nebengebäudes befindet sich der vor allen Witterungseinflüssen geschützte Maschinenraum des Schwimmbades.

Weitere Details:

- Die Villa wird, wie auf den Bildern zu sehen, möbliert verkauft und ist mit hochwertigen Möbeln ausgestattet.

- Es verfügt über Klimaanlage in jedem Raum zum Heizen und Kühlen sowie einen Kamin im Wohnzimmer mit der Möglichkeit, einen Pellet- oder Holzofen zu installieren.
- Eine hochwertige Wärme- und Wasserdämmung sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohnen in der Villa.
- Die Eigentumsverhältnisse der Villa sind eindeutig, mit allen notwendigen Unterlagen.

Lage: Diese hochwertige Villa befindet sich im malerischen Dorf Ližnjan. Der Aufenthalt in dieser Villa liegt in einer ruhigen Wohngegend mit nur wenigen ähnlichen modernen und gepflegten Familienvillen und Ferienhäusern und ist nicht nur wegen der Nähe zur Küste und den Stränden attraktiv, sondern auch wegen der Nähe zu allen modernen Annehmlichkeiten -Tagesleben. Nur eine Minute Fahrt von der Villa entfernt finden Sie einen kleinen Laden mit allem Nötigen, eine Schule, renommierte Restaurants und Tavernen, zahlreiche Naturwanderungen und eine Bushaltestelle, die Ližnjan mit Medulin, Šišan, Pula und anderen kleineren Orten verbindet Dörfer.

Ližnjan ist als malerisches Fischerdorf bekannt und liegt in der Nähe von Medulin und der Stadt Pula. Lange Spaziergänge durch die Natur, die berühmte Küste und zahlreiche Buchten schmücken diesen Ort. Wir sind sicher, dass Sie mit ein wenig Erkundung entlang der Küste eine kleinere Bucht ohne viele Menschen finden werden, die Sie mit Freunden und der Familie genießen und dabei die wunderschöne Aussicht auf die Kvarner-Inseln und das kristallklare Meer bewundern können.

Wichtige Orte in der Nähe der Villa:

- Medulin (Uferpromenade) - 2,5 km
- Šišan (Zentrum) - 3,3 km
- Pula (Zentrum) - 14 km
- Flughafen Pula - 14 km
- Istrisches Ypsilon (Autobahn) - 11,5 km

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dies eine hochwertige Villa ist, die Ihre Aufmerksamkeit verdient. Diese Immobilie stellt eine ideale Gelegenheit für eine Familienvilla oder als Investitionsmöglichkeit für touristische Vermietungen mit sicherer Kapitalrendite dar.

Für weitere Fragen, notwendige Informationen oder die Vereinbarung einer Besichtigung der Villa können Sie sich gerne 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.

Preis pro m²:
4059 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3596 €

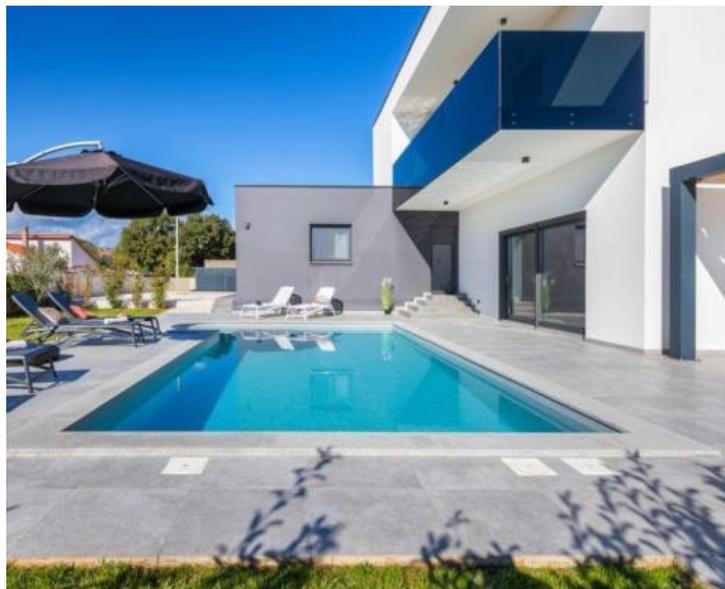
Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3550 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4347 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3859 €

Villa

Ližnjan, Istrien



Villa

Ližnjan, Istrien



Villa

Ližnjan, Istrien



Villa

Ližnjan, Istrien



Villa

Ližnjan, Istrien



Villa

Ližnjan, Istrien



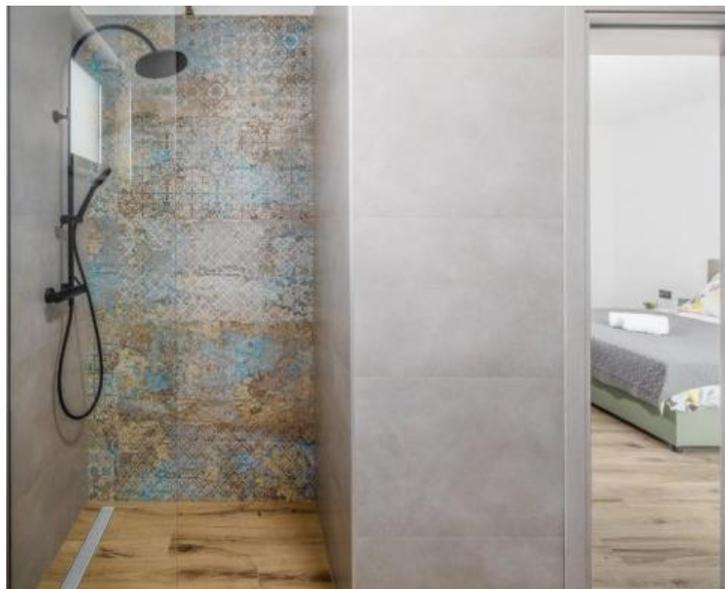
Villa

Ližnjan, Istrien



Villa

Ližnjan, Istrien



Villa

Ližnjan, Istrien

