

# Villa

## Tinjan, Istrie



<b>Ref</b>	RE-U-25428
<b>Type de propriété</b>	Villa
<b>Région</b>	Istrie > Poreč
<b>Emplacement</b>	Tinjan
<b>Front de mer</b>	Non
<b>Vue Mer</b>	Non
<b>Distance à la mer</b>	20000 m
<b>Surface</b>	172 sqm
<b>Terrain</b>	1100 sqm
<b>Chambres</b>	4
<b>Salles de bains</b>	4
<b>Prix</b>	€ 600 000

Au cœur de l'Istrie se trouve Tinjan, un joyau qui capture l'essence de notre terre légendaire. Ici, des villas avec des piscines scintillantes, une myriade d'appartements, des campings, des pistes cyclables, des points de vue panoramiques, d'anciennes murailles sèches, des kažuns et des flaques d'eau tranquilles attirent le voyageur averti. Tinjan est un endroit où l'esprit unique de l'Istrie se ressent dans tous les coins. Chaque site, ancré dans une riche histoire, murmure à chaque instant des histoires de notre passé.

La municipalité de Tinjan constitue le summum du développement touristique du centre de l'Istrie. Nos citoyens ont judicieusement adopté le tourisme comme pierre angulaire de leur croissance, comme en témoignent les plus de 150 propriétés locatives, dont des villas luxueuses, des appartements accueillants et des campings bien équipés. Chaque année, nous accueillons plus de 70 000 nuitées, un chiffre qui en dit long sur notre attrait.

Avec un dévouement sans faille, Tinjan a consacré ses efforts à promouvoir le tourisme rural, une artère économique vitale qui stimule des tendances démographiques positives. Notre vision est claire : favoriser des formes de tourisme sélectives, créer des produits touristiques innovants et offrir une éducation à toutes les personnes impliquées dans le secteur du tourisme.

Dans un charmant hameau à seulement un kilomètre de Tinjan, nous présentons une opportunité d'investissement exceptionnelle. Deux maisons de plain-pied, d'une superficie nette de 85,84 mètres carrés chacune, se dressent fièrement sur un généreux terrain de 1 100 mètres carrés, avec 550 mètres carrés attribués à chacune. Ensemble, ces bâtiments couvrent un total de 172 mètres carrés et sont actuellement en phase ROH BAU, comme le montrent les photographies ci-jointes.

Chaque logement est soigneusement conçu, comprenant un hall d'entrée, une cuisine moderne avec un coin repas, un salon chaleureux, des toilettes avec salle de bain et deux chambres dont une avec salle de bain privée. Un débarras et une vaste terrasse découverte de 42,40 mètres carrés complètent l'aménagement. À l'extérieur, une piscine de 24 mètres carrés agrmente le jardin paysagé. Le confort est assuré avec le chauffage électrique au sol et la climatisation. La menuiserie PVC de couleur anthracite, les fenêtres à triple vitrage, les moustiquaires et les stores électriques renforcent à la fois l'esthétique et la fonctionnalité.

Cette propriété offre une splendide opportunité d'investissement dans la location touristique ou constitue un refuge idéal pour ceux qui recherchent une maison chaleureuse et accueillante.

Les frais supplémentaires à payer par l'Acheteur d'un bien immobilier en Croatie sont d'environ 7% du coût total de la propriété:

- taxe de transfert de titre de propriété (3 % de la valeur de la propriété) ;
- commission d'agence immobilière (3% + TVA sur commission);
- frais d'avocat (cca 1%);
- frais de notaire;
- frais d'enregistrement;
- frais de traduction officielle certifiée.

# Villa

## Tinjan, Istrie



Le contrat de l'agence immobilière doit être signé avant la visite des propriétés.

# Villa

## Tinjan, Istrie



Prix par m<sup>2</sup>:  
3488 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3900 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3881 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4345 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
3846 €

# Villa

## Tinjan, Istrie



# Villa

Tinjan, Istrie



# Villa

## Tinjan, Istrie



# Villa

Tinjan, Istrie



# Villa

## Tinjan, Istrie



### STAN 1-2

1	LILAZNI HOL	2,50m <sup>2</sup>
2	WC	2,45m <sup>2</sup>
3	SPAVAĆA SOBA	12,30m <sup>2</sup>
4	KUPAONICA	5,00m <sup>2</sup>
5	KUHINJA, BLAG.	18,00m <sup>2</sup>
6	DN. BORAVAK	15,45m <sup>2</sup>
7	KUPAONICA	3,40m <sup>2</sup>
8	SPAVAĆA SOBA	12,65m <sup>2</sup>
9	SPREMIŠTE	2,34m <sup>2</sup>
	UKUPNO NETO:	85,84m <sup>2</sup>
10	NENATKRIVENA TERASA	42,40m <sup>2</sup>

VERTIKALNA PROJEKCIJA GRADEVINE: 182,25m<sup>2</sup>  
GRADEVINSKA BRUTO POVRŠINA: 182,25 m<sup>2</sup>  
BAZEN: 2 X 24,00=48,00 m<sup>2</sup>

# Villa

## Tinjan, Istrie

