

# Villa

## Višnjan, Istrie



|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Ref</b>               | RE-U-38269     |
| <b>Type de propriété</b> | Villa          |
| <b>Région</b>            | Istrie > Poreč |
| <b>Emplacement</b>       | Višnjan        |
| <b>Front de mer</b>      | Non            |
| <b>Vue Mer</b>           | Non            |
| <b>Surface</b>           | 130 sqm        |
| <b>Terrain</b>           | 332 sqm        |
| <b>Chambres</b>          | 3              |
| <b>Salles de bains</b>   | 1              |
| <b>Prix</b>              | € 580 000      |

Une beauté en pierre au centre d'un petit village de Višnjani près de Porec !  
La superficie totale est de 130 m<sup>2</sup>. Le terrain est de 332 m<sup>2</sup>.

Cette villa en pierre offre un total de 130 m<sup>2</sup> habitables, dont 110 m<sup>2</sup> appartenant à la villa et l'espace restant alloué à la terrasse et un bâtiment auxiliaire dans le jardin.

La surface habitable est répartie sur deux étages : le rez-de-chaussée et le premier étage.

Au rez-de-chaussée, une spacieuse aire ouverte comprend une salle à manger suffisamment grande pour toute la famille, ainsi qu'une cuisine moderne entièrement équipée d'un fabricant italien. Un salon confortable, légèrement séparé des espaces salle à manger et cuisine, dispose d'un foyer au bois fonctionnel. Depuis le salon, vous pouvez accéder à une plus grande terrasse couverte, idéale pour recevoir des invités ou vous détendre avec un verre de vin. Le rez-de-chaussée comprend également des toilettes invités qui font également office de petite buanderie.

Un escalier intérieur mène à l'étage supérieur qui abrite trois chambres confortables et une grande salle de bain avec douche à l'italienne. Les chambres spacieuses garantissent un séjour agréable, avec une atmosphère particulière créée par la structure de toit en bois flexible et bien intégrée qui respire la chaleur.

**Description du jardin :** Le terrain de la villa est entièrement aménagé et clôturé, conçu pour un entretien facile avec beaucoup de verdure et des détails en pierre. La pièce maîtresse de la cour est une piscine spacieuse avec des céramiques rares de grandes dimensions, choisies pour donner à l'eau une couleur unique et créer une ambiance particulière. À côté de la piscine et du solarium se trouve un mûrier centenaire offrant une ombre naturelle, idéale pour se détendre pendant les mois les plus chauds.

Un bâtiment auxiliaire dans le jardin est équipé d'électricité et d'eau, offrant une utilisation potentielle comme cuisine d'été fermée, espace spa privé avec sauna, salle de sport ou stockage supplémentaire. La propriété comprend également deux places de parking séparées avec accès au jardin et une place de parking supplémentaire dans le jardin.

**Informations supplémentaires :** Lors de la rénovation, une attention méticuleuse a été portée à chaque détail, car la villa a été initialement rénovée pour les besoins privés du propriétaire, garantissant une finition de qualité supérieure et des solutions modernes. Les meubles soigneusement sélectionnés allient design moderne et tradition istrienne, synchronisant la pierre traditionnelle d'Istrie avec des éléments modernes pour un intérieur chaleureux et confortable.

### Informations techniques:

- Climatiseurs intelligents dans chaque pièce.
- Chauffage électrique au sol dans toutes les pièces sauf le couloir.
- Nouvelle menuiserie en bois à trois couches sur toutes les fenêtres et portes.
- Vendu avec meubles inclus.
- Emménagement immédiat possible.

# Villa

## Višnjan, Istrie



- Propriété propre, aucune charge financière et toute la documentation nécessaire est en place.

**Description du lieu :** La villa est située dans un petit village près de Višnjan, un quartier calme avec de nombreuses maisons en pierre et villas familiales. Il se trouve à proximité de la célèbre piste cyclable et pédestre Parenzana, qui serpente à travers les vignobles, les champs et la nature intacte du centre de l'Istrie, offrant une façon unique d'explorer la péninsule et son mode de vie historique.

Idéal pour les amoureux de la nature et de la vie de famille, l'emplacement est légèrement isolé mais proche des commodités essentielles. Višnjan et Kaštelir se trouvent à seulement 3 minutes en voiture et offrent des magasins, des marchés, des poissonneries, des pharmacies, des écoles et bien plus encore. La propriété est également bien desservie, avec l'Ipsilon d'Istrie à seulement 5 minutes en voiture, vous reliant à toute la péninsule d'Istrie. La célèbre ville de Poreč, avec ses belles plages et ses diverses installations, se trouve à seulement 19 minutes en voiture.

Cette villa en pierre rénovée répond parfaitement aux besoins de la famille moderne d'aujourd'hui tout en préservant la tradition et les détails en pierre, ce qui en fait une excellente opportunité pour un investissement privé avec un rendement sûr ou une maison familiale paisible.

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.

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

# Villa

## Višnjan, Istrie



Prix par m<sup>2</sup>:  
4462 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3911 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3891 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4364 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
3866 €

# Villa

## Višnjan, Istrie



# Villa

## Višnjan, Istrie



# Villa

## Višnjani, Istria



# Villa

## Višnjan, Istrie



# Villa

## Višnjan, Istrie



# Villa

## Višnjan, Istrie



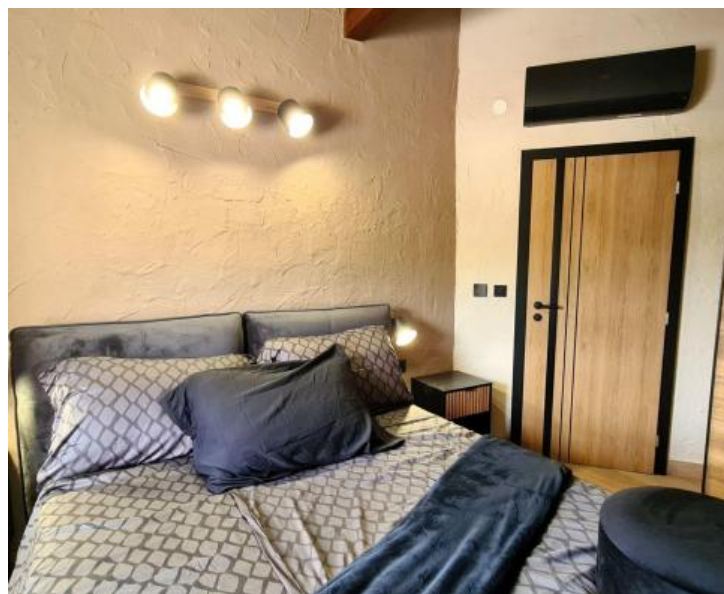
# Villa

## Višnjan, Istrie



# Villa

## Višnjan, Istrie



# Villa

## Višnjan, Istrie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
[info@adrionika.com](mailto:info@adrionika.com)  
[www.adrionika.com](http://www.adrionika.com)

# Villa

## Višnjan, Istrie



# Villa

Višnjan, Istrie



# Villa

## Višnjan, Istrie

