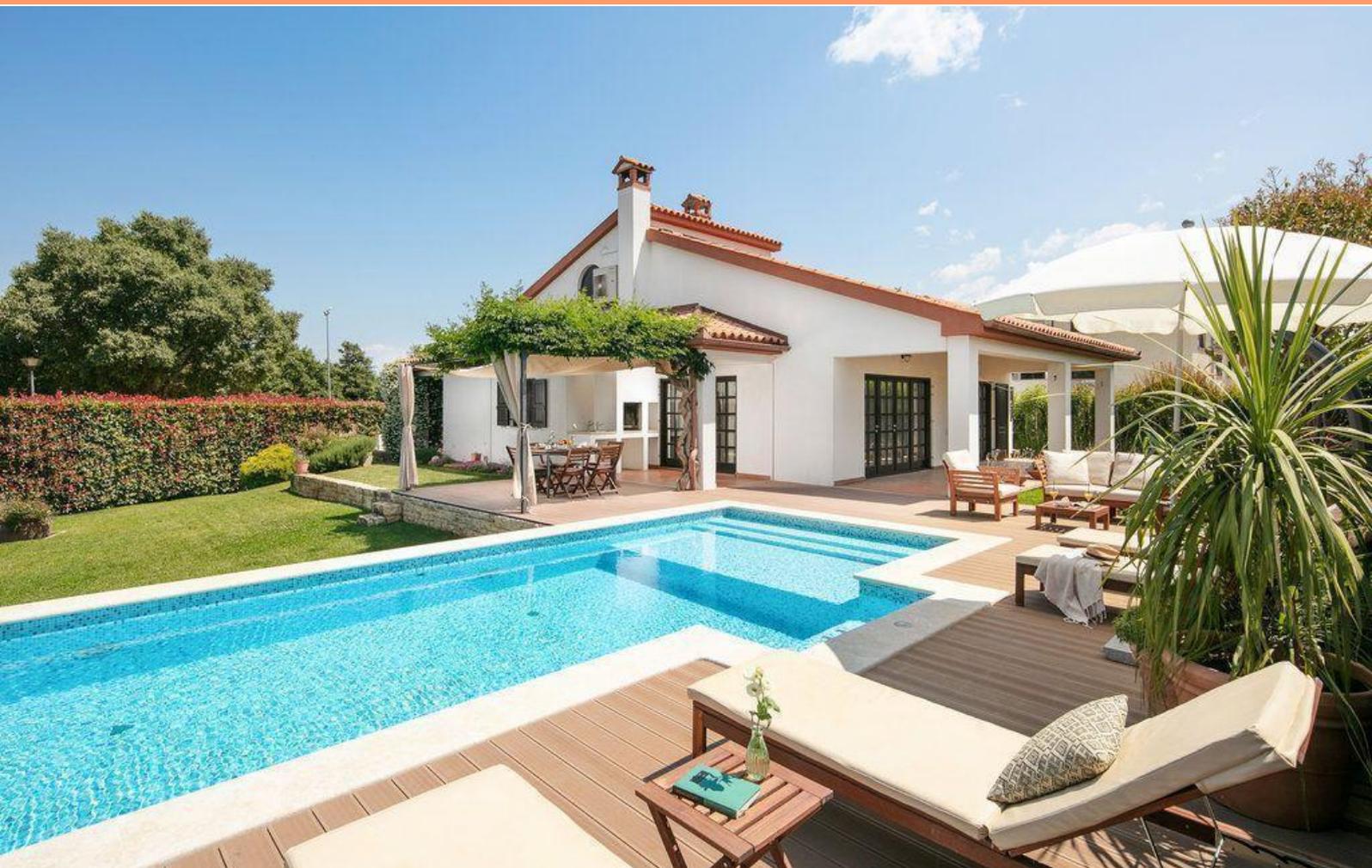


# Villa

## Poreč, Istrie



<b>Ref</b>	RE-U-32972
<b>Type de propriété</b>	Villa
<b>Région</b>	Istrie > Poreč
<b>Emplacement</b>	Poreč
<b>Front de mer</b>	Non
<b>Vue Mer</b>	Non
<b>Distance à la mer</b>	2300 m
<b>Surface</b>	330 sqm
<b>Terrain</b>	776 sqm
<b>Chambres</b>	4
<b>Salles de bains</b>	2
<b>Prix</b>	€ 699 000

Permettez-moi de vous présenter une villa des plus extraordinaires, perchée dans la banlieue tranquille d'un village tranquille, à seulement six minutes des plages ensoleillées de l'Adriatique. Cette résidence distinguée, construite dans le grand style de l'architecture italienne et espagnole, respire la chaleur et le caractère d'une véritable maison de famille. Conçue à l'origine comme un havre privé, la villa a récemment ouvert ses portes au monde de la location touristique, surprenant ses propriétaires avec un succès remarquable et des critiques élogieuses de la part de clients ravis.

L'architecte de cette belle demeure s'est inspiré de l'élégance intemporelle des domaines méditerranéens, laissant sa propre empreinte unique sur le design. Le résultat est un espace de vie soigneusement conçu, où le confort, l'intimité et l'harmonie s'écoulent sans effort d'une pièce à l'autre et de la villa à son jardin enchanteur. C'est là une opportunité rare : une demeure qui parle au cœur comme elle nous parle.

### **Description de la propriété:**

Cette magnifique villa de grande hauteur s'étend sur 330 m<sup>2</sup> et se dresse sur un jardin méditerranéen privé et impeccablement aménagé de 776 m<sup>2</sup>. Chaque pièce de la villa est conçue pour assurer la tranquillité et l'isolement. Depuis la rue calme, on est accueilli par l'approche du garage, niché au sous-sol de la villa, qui peut accueillir deux véhicules. À côté du garage, vous trouverez une série d'espaces pratiques : une chaufferie, un débarras et une buanderie. Les propriétaires actuels ont utilisé ces espaces comme espace de jeu, bien qu'un grand parking existe à la fois sur la propriété et à proximité.

Depuis le garage, un escalier intérieur mène au grand rez-de-chaussée, habilement divisé entre les quartiers privés et les espaces de vie et de divertissement. Les espaces de vie comprennent une cuisine séparée, une salle à manger et un salon spacieux, chacun judicieusement positionné pour offrir une connexion transparente avec la terrasse couverte et le bord de la piscine. La chambre principale, ainsi que deux chambres supplémentaires, occupent l'aile opposée, avec terrasses privées et accès au jardin.

Surplombant les espaces de vie et de salle à manger se trouve une charmante galerie, qui abrite une chambre supplémentaire et un espace de rangement, couronnée par un « balcon intérieur » qui donne sur les pièces à vivre principales, un détail des plus charmants.

La propriété respire une élégance d'antan, imprégnée de la grâce et de la grandeur d'une luxueuse maison familiale d'un autre temps. Son design intemporel, riche d'influences italiennes et espagnoles, offre un refuge séduisant pour ceux qui apprécient la beauté rustique et les belles choses de la vie.

### **Description du jardin :**

Implantée sur un terrain de 776 m<sup>2</sup>, la villa est une oasis privée, entièrement clôturée et protégée des regards indiscrets. Au-delà de la villa et de sa piscine étincelante, un généreux jardin méditerranéen de 500 m<sup>2</sup> vous invite à vous prélasser dans la tranquillité de la nature. Récemment équipé d'un système d'irrigation, le jardin regorge d'une multitude de plantes indigènes, offrant une toile de fond sereine à vos activités de plein air.

Au cœur de ce paradis verdoyant se trouve une piscine carrelée de mosaïques, chauffée pour votre plus grand plaisir, avec une section hydromassante pour une détente ultime. Une terrasse ensoleillée, agrémentée de chaises longues, entoure la piscine, offrant un endroit idéal pour savourer un verre de vin. Et à la tombée de la nuit, une cascade coulant d'une grande amphore projette une lueur magique, transformant le jardin en un refuge nocturne enchanteur.

Pour ceux qui sont soucieux de praticité, la villa dispose également d'un grand parking : deux places dans le garage et deux autres en plein air, avec d'autres parkings disponibles à proximité.

### Informations Complémentaires:

- Meublée avec des meubles italiens artisanaux de haute qualité, la villa est vendue entièrement équipée.
- Les boiseries extérieures sont réalisées en pin et en chêne, tandis que la cuisine est construite sur mesure en chêne, alliant des appareils modernes à un charme rustique.
- Des unités de climatisation sont installées partout, complétées par le chauffage central, qui s'étend même jusqu'au garage.
- Une cheminée cachée dans le salon permet l'installation d'un foyer ou d'un poêle, offrant encore une touche supplémentaire de chaleur et de charme.

### Emplacement:

Cette villa est idéalement située pour ceux qui recherchent la paix et l'isolement, tout en étant à proximité de toutes les commodités nécessaires. À seulement six minutes en voiture des plages immaculées et à dix minutes du centre animé de Poreč, l'emplacement offre le meilleur des deux mondes. Les magasins, restaurants et autres commodités sont à courte distance, ce qui garantit que tout ce dont vous avez besoin est à portée de main.

- Centre de Poreč : 5 km
- Plages : 4 km
- Commerces : 2 km
- Restaurants : 1 km
- Accès autoroute : 8 km

En résumé, cette splendide villa est un joyau caché, une maison familiale au caractère et au charme rares, offrant une opportunité unique à ceux qui recherchent à la fois un havre de paix personnel et un investissement lucratif dans le tourisme. C'est en toute confiance que nous vous invitons à découvrir ses nombreuses merveilles. Si vous souhaitez de plus amples informations ou organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter.

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);

# Villa

## Poreč, Istrie



- 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.

Prix par m<sup>2</sup>:  
2118 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3917 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3895 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4352 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
3868 €

# Villa

Poreč, Istrie



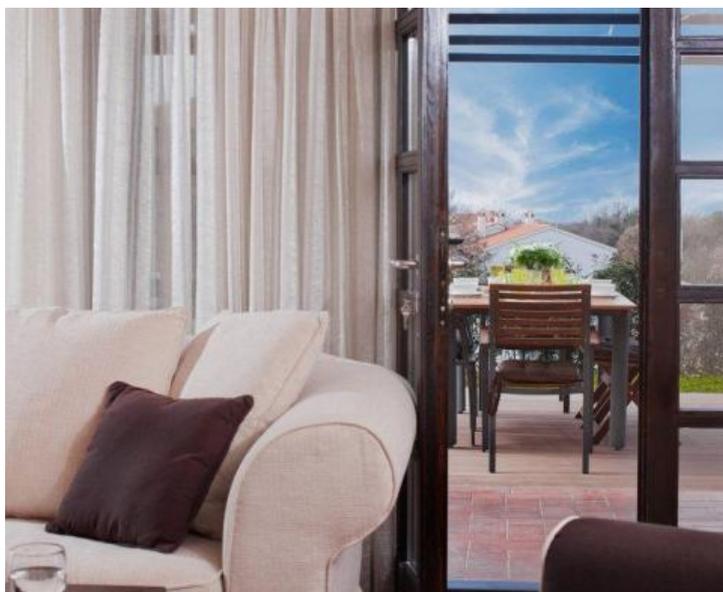
# Villa

Poreč, Istrie



# Villa

Poreč, Istrie



# Villa

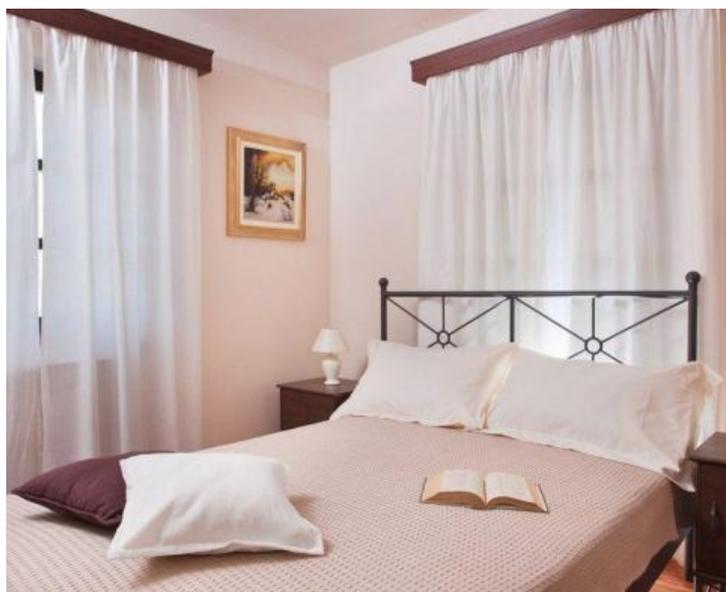
Poreč, Istrie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp  
info@adrionika.com  
www.adrionika.com

# Villa

Poreč, Istrie



# Villa

Poreč, Istrie

