

**EURO PARTNER**

Istarskog razvoda 1, 52440 Poreč

e-mail: office@europartner.hr

web: europartner.hr

info: +385 98 923 6402



<b>Code :</b>	00232
<b>Standort :</b>	Poreč
<b>Gebäudeoberfläche :</b>	208 m2
<b>Grundstücksfläche :</b>	565 m2
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	2
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	2
<b>Entfernung vom Zentrum :</b>	10 km
<b>Entfernung vom Meer :</b>	10 km

**Preis : 550.000 €**

**GEBÄUDE**

<b>Anzahl der Zimmer :</b>	3
<b>Anzahl der Stockwerke :</b>	1
<b>Energieklasse :</b>	in Vorbereitung
<b>Baujahr :</b>	2013

**FLÄCHEN & RÄUME**

<b>Keller :</b>	Ja
-----------------	----

**AUSSTATTUNG & EXTRAS**

<b>Terrasse :</b>	Ja
<b>Balkon :</b>	Ja
<b>Anzahl der Parkplätze :</b>	2
<b>Pool :</b>	Ja

**HEIZUNG & KÜHLUNG**

<b>Fußbodenheizung :</b>	Ja
--------------------------	----

**INFRASTRUKTUR**

<b>Strom :</b>	Ja
<b>Wasser :</b>	Ja
<b>Klärgrube :</b>	Ja

**DOKUMENTATION**

<b>Baugenehmigung :</b>	Ja
<b>Nutzungsbewilligung :</b>	Ja

Diese außergewöhnliche freistehende Villa, die für den Eigenbedarf der Eigentümer errichtet wurde, stellt eine seltene Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt dar. Jeder Aspekt der Immobilie spiegelt höchste Bauqualität, langlebige Materialien und durchdachte technische Lösungen wider. Es handelt sich nicht um eine klassische Investorenimmobilie, sondern um ein mit großer Sorgfalt geplantes Zuhause für dauerhaft komfortables Wohnen – ohne Kompromisse.

Die Villa befindet sich auf einem gepflegten Grundstück von 565 m2 in ruhiger und privater Wohnlage und ist dennoch nur etwa zehn Autominuten vom Meer und dem Stadtzentrum entfernt. Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen Privatsphäre und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Immobilie verfügt über 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Gesamtbruttfläche von 208 m<sup>2</sup> inklusive Terrassen und Keller. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Open-Space-Wohnbereich, der Küche, Essbereich und Wohnzimmer harmonisch miteinander verbindet. Große Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und einen direkten Zugang zum Garten, wodurch ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie eine großzügige Terrasse mit Blick auf den liebevoll angelegten Garten – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Der zusätzliche Keller mit 20 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Fitnessraum, Hobbyraum, Weinkeller oder Abstellfläche.

Ein besonderer Fokus wurde auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gelegt. Die Villa ist ausgestattet mit:

-Fußbodenheizung über eine Wärmepumpe

-Solaranlage zur Stromerzeugung

-Solarsystem zur Warmwasseraufbereitung

-hochwertiger Fenster- und Türverglasung mit Doppelverglasung, die exzellente Wärme- und Schalldämmung gewährleistet

Der Außenbereich bietet einen Swimmingpool mit Elektrolysesystem, welches eine moderne und besonders schonende Wasseraufbereitung ermöglicht, sowie eine überdachte Sommerküche mit Kamin, ideal für entspannte Stunden und gesellige Abende im Freien.

Diese Immobilie ist eine erstklassige Wahl für Käufer, die ein hochwertiges Zuhause mit Fokus auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit suchen. Sie eignet sich sowohl für exklusives Familienwohnen als auch als sichere Investition im gehobenen touristischen Segment.

Sehr geehrte Kaufinteressenten, eine Besichtigung der Immobilie ist nach vorheriger Unterzeichnung eines Besichtigungsprotokolls möglich, das die Grundlage für weitere Schritte im Zusammenhang mit dem Kauf sowie für die Berechnung der Maklerprovision gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen bildet. Als zugelassener Immobilienmakler berechnet EURO PARTNER d.o.o. dem Käufer bei Abschluss eines Vorvertrags oder Kaufvertrags eine Maklerprovision in Höhe von 3 % zzgl. MwSt. vom vereinbarten Kaufpreis.