

**EURO PARTNER**

Istarskog razvoda 1, 52440 Poreč

e-mail: office@europartner.hr

web: europartner.hr

info: +385 98 923 6402



<b>Code :</b>	00287
<b>Standort :</b>	Novigrad
<b>Gebäudeoberfläche :</b>	82.1 m2
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	2
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	2
<b>Stockwerk :</b>	Erdgeschoss
<b>Entfernung vom Zentrum :</b>	1.2 km
<b>Entfernung vom Meer :</b>	900 m

**Preis : 569.000 €**

**GEBÄUDE**

<b>Anzahl der Zimmer :</b>	3
<b>Energieklasse :</b>	A+
<b>Baujahr :</b>	2025
<b>Zustand :</b>	Neubau

**FLÄCHEN & RÄUME**

<b>Abstellraum :</b>	Ja
----------------------	----

**AUSSTATTUNG & EXTRAS**

<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Terrasse :</b>	Ja
<b>Anzahl der Parkplätze :</b>	2

**HEIZUNG & KÜHLUNG**

<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Fußbodenheizung :</b>	Ja
<b>Kamin :</b>	Ja

**INFRASTRUKTUR**

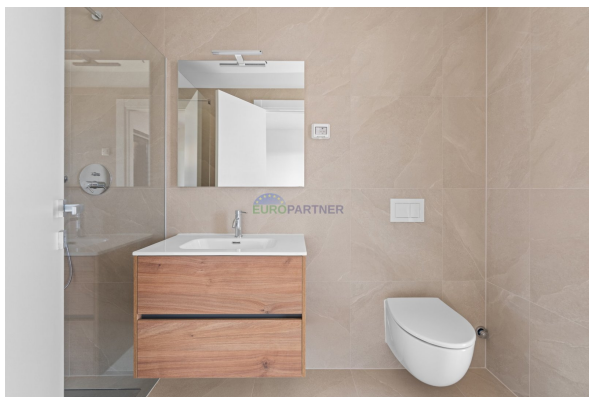
<b>Strom :</b>	Ja
<b>Wasser :</b>	Ja
<b>Kanalisation :</b>	Ja

**DOKUMENTATION**

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

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubaus und stellt eine perfekte Kombination aus Eleganz, Komfort und Funktionalität dar. Der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich verbindet Küche, Esszimmer und gemütliches Wohnzimmer und schafft so einen idealen Raum zum Zusammensein mit Familie und Freunden. Jedes Detail wurde sorgfältig geplant, um höchsten Wohnkomfort und ein echtes Zuhause-Gefühl zu bieten.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, jedes mit einem eigenen Badezimmer, was zusätzliche Privatsphäre und Bequemlichkeit gewährleistet. Darüber hinaus gibt es praktische Einbauschränke und Abstellräume, die ausreichend Platz für



Organisation und Stauraum bieten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine große, überdachte Terrasse mit Sommerküche – der perfekte Ort, um die frische Luft zu genießen, sich zu entspannen oder laue Sommerabende im Freien zu verbringen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der wunderschöne Garten, der den Bewohnern eine private grüne Oase und einen echten Rückzugsort vom Alltag bietet. Der gesamte Raum strahlt Wärme und Raffinesse aus, während das moderne Design und die hochwertigen Materialien für langlebige Qualität und stilvolles Wohnen sorgen.

Jede Wohnung im Gebäude verfügt über einen überdachten Parkplatz und einen zusätzlichen Abstellraum, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Dieses Zuhause bietet wirklich alles, was man für einen komfortablen und eleganten Lebensstil benötigt. Der Kaufpreis enthält die Mehrwertsteuer, und der Käufer zahlt keine Grunderwerbsteuer.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage, nur 900 Meter vom Meer und 1.200 Meter vom Ortszentrum entfernt. Das Gebäude besitzt eine Energieeffizienzklasse A/A+ und wurde mit hochwertigen Materialien errichtet, darunter dreischichtiges Parkett der Klasse I und großformatige Keramikfliesen der Klasse I. Italienische Sanitärkeramik der Marken Pafoni und Catalano garantiert höchste Qualität, während PVC/ALU-Fenster, ein Schiedel-Kaminanschluss und ein Schindler-Aufzug auf allen Etagen die Bauqualität zusätzlich unterstreichen.

Die Wohnungen sind mit Systemen ausgestattet, die höchsten Wohnkomfort und Funktionalität bieten: automatische Bewässerung aller Grünflächen, eigene Dunstabzugssysteme für jede Wohnung, verdeckt montierte Türscharniere mit Magnetverschlüssen sowie Vorbereitung für Ladestationen von Elektrofahrzeugen auf jedem Parkplatz. Außerdem sind Vorbereitungen für Solarpaneele auf dem Dach und eine Kücheninstallation auf der Terrasse vorgesehen. Fußbodenheizung im Wohnzimmer und ein DAIKIN Multi-Split-System für Heizen und Kühlen in allen Räumen sorgen das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Sicherheit gelegt: Das Gebäude verfügt über Videoüberwachung am Eingang, Einbruch- und feuerhemmende Türen, Video-Gegensprechanlage, einen abschließbaren Fahrradraum sowie einen umzäunten und gesicherten Zugang. Jedes Detail wurde durchdacht, um den Bewohnern ein Höchstmaß an Sicherheit, Komfort und Privatsphäre zu bieten.

Mit seiner idealen Raumaufteilung, den hochwertigen Materialien und den wunderschönen Außenbereichen ist diese Wohnung die perfekte Wahl für alle, die ein modernes, elegantes und sorgenfreies Zuhause in ruhiger Lage nahe dem Meer suchen.

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.