EURO PARTNER
Mate Vlašića 20, 52440 Poreč
e-mail: office@europartner.hr
web: europartner.hr
info: +385 98 923 6402









Code :	00393
Standort :	Poreč
Gebäudeoberfläche :	257 m2
Grundstücksfläche :	1735 m2
Anzahl der Schlafzimmer :	4
Anzahl der Badezimmer :	3
Entfernung vom Zentrum :	12 km
Entfernung vom Meer :	12 km
Ausrichtung :	Süd

Preis : 750.000 €

GEBÄUDE

Anzahl der Zimmer :	5
Anzahl der Stockwerke :	2
Energieklasse :	in Vorbereitung
Baujahr :	2006

AUSSTATTUNG & EXTRAS

Meerblick :	Ja
Terrasse :	Ja
Balkon :	Ja
Beheizter Pool :	Ja

HEIZUNG & KÜHLUNG

Klimaanlage :	Ja
Fußbodenheizung :	Ja

INFRASTRUKTUR

Strom :	Ja

DOKUMENTATION

Eigentumsurkunde :	Ja
Nutzungsbewilligung :	Ja

Eingebettet in ein ruhiges istrisches Dorf, nur 2–3 km vom malerischen Sveti Lovreč entfernt, verkörpert diese wunderschöne Steinvilla eine harmonische Verbindung aus authentischer istrischer Architektur, mediterranem Charme und modernem Komfort. Diskret positioniert und von Grün umgeben, bietet die Villa ein Gefühl von Privatsphäre und Ruhe und fügt sich mit ihrem traditionellen Charakter perfekt in die istrische Landschaft ein.
Zu den wunderschönen Stränden und dem historischen Kern von Poreč sind es etwa 12 km, was diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für ganzjährige Wohnmöglichkeiten, ein privates Ferienhaus oder eine Investition mit großem touristischem Vermietungspotential macht.
Die Villa erstreckt sich über 257 m² Wohnfläche, die sich auf einem sorgfältig gestalteten und vollständig eingezäunten Grundstück von 1.735 m² befindet.
Bereits beim Betreten des Interieurs spürt man die besondere Atmosphäre, die durch Stein, Holz und traditionelle istrische Elemente geschaffen wird. Die Villa ist im erkennbaren rustikalen Stil eingerichtet,

wobei hochwertiges Möbel aus massivem Eichenholz verwendet wird, während die Holzdeckenbalken die Authentizität und Gemütlichkeit des Raumes zusätzlich betonen. Natürliche Materialien, warme Farbtöne im Interieur und sorgfältig ausgewählte Details schaffen eine elegante, aber gleichzeitig sehr angenehme Atmosphäre, die typisch für traditionelle istrische Häuser ist.
Das helle und geräumige Erdgeschoss wurde mit einem Fokus auf Komfort und Funktionalität entworfen. Die voll ausgestattete Küche ist über eine große Theke mit dem Esszimmer verbunden und schafft so eine natürliche Einheit, die ideal für das tägliche Leben und gesellige Zusammenkünfte ist.
Vom Esszimmer aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse, die perfekt für den Morgenkaffee, sommerliche Mahlzeiten oder abendliches Genießen in der Ruhe der istrischen Landschaft ist.
Das Wohnzimmer ist separat von der Küche und dem Esszimmer angeordnet, was dem Raum zusätzliche Privatsphäre verleiht und eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen, Lesen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden schafft. Einen besonderen Charakter verleiht dem Raum der traditionelle Innenkamin, der in den kühleren Monaten die Wärme und das Ambiente dieses Hauses zusätzlich betont.
Im Erdgeschoss befindet sich auch ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und direktem Zugang zur überdachten Terrasse mit Blick auf den schön gestalteten Garten.
Eine Innentreppe führt in das Obergeschoss, wo sich drei weitere geräumige Schlafzimmer befinden, jedes mit eigenem Badezimmer. Die Anordnung ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre sowohl für Familienmitglieder als auch für Gäste.
Eines der Zimmer bietet Blick auf den schön gestalteten mediterranen Garten, während die anderen beiden einen Zugang zu einem Balkon mit Blick auf den Pool und das umliegende Grün haben.
Der Außenbereich der Villa ist speziell als Erweiterung des Wohnraums konzipiert. Das vollständig eingezäunte Grundstück von 1.735 m² bietet einen hohen Grad an Privatsphäre, während das ausgewachsene mediterrane Grün und der sorgfältig gestaltete Garten eine wahre kleine private mediterrane Atmosphäre schaffen.
Im zentralen Teil des Gartens befindet sich ein Pool, umgeben von einer großzügigen Sonnenterrasse, die ideal zum Entspannen und Genießen an langen Sommertagen ist.
Die überdachte Terrasse mit Grill ist ein natürlicher Treffpunkt und stellt den perfekten Raum für Familienessen, Abendessen mit Freunden oder entspannte Sommergeselligkeit am Pool dar.
Die Immobilie verfügt auch über zwei Privatparkplätze innerhalb des eingezäunten Grundstücks.
Diese Villa ist nicht nur ein weiteres Haus im istrischen Stil – ihre Besonderheit liegt genau in der Atmosphäre, die durch traditionelle Materialien und sorgfältig ausgewählte Details geschaffen wird. Istrischer Stein, Holzdeckenbalken, massives Holz, rustikale Möbel, Kamin und mediterraner Garten erzeugen das Gefühl eines authentischen istrischen Hauses, während moderne Annehmlichkeiten den Komfort des modernen Lebens gewährleisten.
Für einen angenehmen Aufenthalt das ganze Jahr über ist die Villa mit einer Zentralheizung sowie einer separaten Klimaanlage in jedem Raum ausgestattet, während der traditionelle Kamin zusätzliche Wärme und ein besonderes Ambiente während der Wintermonate bietet.

Hauptmerkmale:
257 m² Wohnfläche, Grundstück 1.735 m², 4 geräumige Schlafzimmer, 3 Badezimmer, voll ausgestattete Küche und Esszimmer, separates Wohnzimmer, rustikal eingerichtetes Interieur, massives Eichenmobiliar,

EURO PARTNER
Mate Vlašića 20, 52440 Poreč
e-mail: office@europartner.hr
web: europartner.hr
info: +385 98 923 6402

traditionelle Holzdeckenbalken, istrischer Stein und traditionelle architektonische Elemente, Innenkamin, Zentralheizung, Klimaanlage in jedem Raum,
überdachte Terrasse, Außengrill, privater Pool, großzügige Sonnenterrasse,
mediterraner Garten mit ausgewachsenem Grün, vollständig eingezäuntes Grundstück, 3 Parkplätze,
nur 2–3 km von Sveti Lovreč entfernt,
ca. 12 km von Poreč und dem Meer.