



<b>Codice :</b>	00370
<b>Località :</b>	Canfanaro
<b>Superficie dell'edificio :</b>	359 m2
<b>Superficie del terreno :</b>	880 m2
<b>Numero di camere da letto :</b>	4
<b>Numero di bagni :</b>	4
<b>Numero di servizi igienici :</b>	1
<b>Distanza dal centro :</b>	2 km
<b>Distanza dal mare :</b>	15 km
<b>Orientamento :</b>	Sud-Ovest

**Prezzo : 999.000 €**

#### EDIFICIO

<b>Numero di camere :</b>	5
<b>Numero di piani :</b>	1
<b>Classe energetica :</b>	in preparazione

#### DOTAZIONI E SERVIZI

<b>Terrazza :</b>	Sì
<b>Balcone :</b>	Sì
<b>Numero di posti auto :</b>	2
<b>Piscina :</b>	Sì

#### RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

<b>Riscaldamento centralizzato (olio) :</b>	Sì
<b>Riscaldamento centralizzato (elettricità) :</b>	
<b>Aria condizionata :</b>	Sì
<b>Camino :</b>	Sì

#### INFRASTRUTTURA

<b>Elettricità :</b>	Sì
<b>Acqua :</b>	Sì
<b>Fognatura :</b>	Sì

Villa Elena incarna il raffinato stile mediterraneo e un' eleganza senza tempo, dove il lusso contemporaneo si intreccia armoniosamente con gli elementi autentici del clima istriano. Particolare enfasi è posta sull' utilizzo della pietra istriana, che domina gli esterni della villa, ma è sapientemente integrata anche negli interni, creando un' atmosfera calda e naturale e un senso di permanenza. Questa imponente proprietà si estende su 359 m2 di superficie abitabile, su un terreno di 880 m2, ed è stata progettata con cura per soddisfare i più elevati standard di comfort ed estetica.

Gli spazi abitativi si sviluppano su due piani. Il piano terra è caratterizzato da ariosità e connessione con l' esterno: l' ampio soggiorno con camino rivestito in pietra naturale prosegue elegantemente sulla terrazza coperta, creando un insieme unico, ideale per il relax e la convivialità. La terrazza è concepita come un' estensione degli interni, con un grande tavolo da pranzo, un barbecue accanto al camino rivestito in pietra istriana e lettini

prendisole a bordo dell'amp;imponente piscina di 11,60 x 4,60 m. È presente anche un ulteriore bagno con doccia adiacente alla terrazza, per garantire la massima funzionalità durante il soggiorno all'amp;aperto.

Al piano terra si trova una cucina completamente attrezzata con sala da pranzo, arredata in stile mediterraneo: una combinazione di tonalità chiare, dettagli in legno e pietra crea un'amp;atmosfera piacevole e sofisticata. Vi è inoltre un'amp;elegante camera da letto con letto matrimoniale, bagno privato e accesso alla terrazza, oltre a un ulteriore bagno di servizio.

Il primo piano della villa è dedicato a una zona relax privata. La spaziosa camera da letto principale offre un bagno privato e una terrazza con vista sul verde, mentre la seconda camera comprende una cabina armadio, un bagno e l'amp;accesso alla terrazza. La terza camera è dotata di due letti singoli e un bagno privato, garantendo comfort e privacy a tutti gli ospiti. Gli interni del primo piano sono ulteriormente impreziositi da dettagli in legno e pietra, che conferiscono all'amp;ambiente calore e un autentico carattere mediterraneo.

Questa proprietà è particolarmente apprezzata per l'amp;accesso a un ampio complesso sportivo e ricreativo di 5.600 m<sup>2</sup>, di cui i proprietari detengono una quota di comproprietà (1/4). Il complesso offre servizi di alta qualità: un'amp;area giochi erbosa per bambini, una zona fitness all'amp;aperto, due campi da tennis, campi da bocce, calcio, basket e pallavolo, tutti dotati di illuminazione per l'amp;utilizzo nelle ore serali. Un'amp;atmosfera ancora più suggestiva è garantita da uno spazio dedicato alla coltivazione di ortaggi biologici, ideale per gustare frutta fresca raccolta in loco.

La villa è dotata di riscaldamento centralizzato a gasolio, con riscaldamento a pavimento al piano terra e radiatori di design al primo piano. L'amp;aria condizionata è presente in tutti gli ambienti, assicurando un soggiorno piacevole durante tutto l'amp;anno. Gli interni sono rifiniti con materiali di pregio: piastrelle di design italiane al piano terra e parquet in rovere di alta qualità al primo piano e sulla scala si integrano perfettamente con dettagli in pietra, creando un'amp;atmosfera sofisticata e accogliente.

All'amp;interno della proprietà recintata si trovano due posti auto protetti da cancelli scorrevoli, mentre un alto muro in pietra d'amp;Istria e una fitta siepe verde garantiscono la massima privacy. La sicurezza è ulteriormente assicurata da un sistema di allarme collegato a una centrale di monitoraggio e da un sistema di videosorveglianza.

Villa Elena non è solo una proprietà, è uno stile di vita. La perfetta armonia tra lusso, materiali naturali e spirito mediterraneo ne fa un luogo ideale per una vacanza, ma anche per una vita all'amp;insegna dell'amp;eleganza e della tranquillità.

La visione dell'amp;immobile è possibile con la firma del contratto di intermediazione, che è la base per ulteriori azioni relative all'amp;acquisto e alla vendita, il tutto in conformità con la legge sull'amp;intermediazione nelle transazioni immobiliari.

La commissione di agenzia è determinata dall'amp;accordo di mediazione ed è pagabile dopo la conclusione del contratto di vendita.

**EURO PARTNER**

Istarskog razvoda 1, 52440 Poreč

e-mail: [office@europartner.hr](mailto:office@europartner.hr)

web: [europartner.hr](http://europartner.hr)

info: +385 98 923 6402

---

Gentili acquirenti, la visita dell'immobile è possibile previa sottoscrizione del verbale di visita, che costituisce la base per le ulteriori fasi della compravendita e per il calcolo della provvigione di mediazione ai sensi della normativa vigente. In qualità di mediatore immobiliare autorizzato, EURO PARTNER d.o.o. addebita all'acquirente una provvigione pari al 3% + IVA sul prezzo di compravendita concordato al momento della stipula del contratto preliminare o definitivo.