

# Villa

Krnica, Marčana, Istrien



<b>Ref</b>	RE-U-32607
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Istrien > Pula
<b>Ort</b>	Krnica, Marčana
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Distanz zum Meer</b>	2000 m
<b>Wohnfläche</b>	211 qm
<b>Grundstück</b>	513 qm

# Villa

## Krnica, Marčana, Istrien



<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Preis</b>	€ 750 000

# Villa

## Krnica, Marčana, Istrien



Villa in Krnica, Marčana, 2 km vom Meer entfernt!

Wir präsentieren stolz diese hochwertige und luxuriös ausgestattete Familienvilla, die Anfang 2024 gebaut wurde. Es ist eine Villa, die nur wenige Schritte von allen notwendigen Annehmlichkeiten entfernt ist und nur 2 km von natürlichen und gepflegten Stränden mit türkisfarbenem Meer. Diese neu gebaute Villa bietet ihren zukünftigen Eigentümern alles, was sie für einen sicheren und ruhigen Aufenthalt das ganze Jahr über benötigen, und ist gleichzeitig die perfekte Immobilie für die Entwicklung Ihres eigenen touristischen Angebots mit einer sicheren Kapitalrendite.

Steuern Sie diese Chance mit uns an und vielleicht findet Ihre Suche nach Ihrer Traumimmobilie genau hier ihr glückliches Ende.

Beschreibung der Villa:

Es besteht aus insgesamt 211,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf die beiden Etagen der Villa, Erdgeschoss und Obergeschoss, aufteilen.

Im Erdgeschoss der Villa empfängt uns ein Vorraum mit Platz für eine Garderobe, der uns dann in das Wohnzimmer führt, das nach dem „Open Space“-System ohne Trennwände gestaltet ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Zeit in einem komfortablen und geräumigen Wohnzimmer, das mit zwei Details dekoriert ist. Das erste Detail ist ein modern gestalteter Holzkamin, der in den kälteren Monaten des Jahres eine besondere Atmosphäre im Raum schafft, indem er die Räume heizt der Villa, während das zweite Detail die größeren Glasschiebewände sind, mit deren Hilfe sich der Blick auf die angelegte Umgebung und den Pool öffnet und ein direkter Zugang zum gleichnamigen angelegten Garten ermöglicht wird.

Neben dem Wohnzimmer gibt es auch ein geräumiges Esszimmer, das für eine Familie ausreicht. Neben dem Esszimmer befindet sich eine moderne, hervorragend ausgestattete Küche mit einer Insel. Dieser gesamte Raum ist mit natürlichem Licht sowie hohen Decken bereichert und zahlreiche Glasflächen, die während Ihres Aufenthalts in der Villa für eine besondere Atmosphäre sorgen.

Im Erdgeschoss der Villa befinden sich außerdem eine Gästetoilette und das erste Schlafzimmer mit eigenem Bad. Vom selben Schlafzimmer aus hat man mithilfe einer Glasschiebewand einen privaten Zugang zum Garten und zum Pool.

Über eine Innentreppe gelangt man in das Obergeschoss der Villa, wo sich 3 weitere Schlafzimmer verbergen, jedes davon mit eigenem Bad, und zwei Schlafzimmer haben Zugang zu einer halbüberdachten Terrasse, mit Blick auf die grüne Landschaft und das Dorf.

Beschreibung des Gartens:

Somit befindet sich die Villa auf einem Grundstück von insgesamt 513 m<sup>2</sup>, wobei Ihnen, wenn wir die von der Villa eingenommene Fläche abziehen, komfortable 384,30 m<sup>2</sup> Gartenfläche zur Verfügung stehen.

Durch den Zugang zum Garten mit Hilfe einer asphaltierten Straße von der Vorderseite der Villa aus gibt es genügend Parkmöglichkeiten für 2 bis 3 Autos. Während der unterhaltsamste Teil des Abhängens im Freien auf der Rückseite der Villa stattfindet, Garten. Hier wird der zentrale Teil des Hofes von einem geräumigen Pool von 47,50 m<sup>2</sup> eingenommen, und neben dem Pool befindet sich eine überdachte Terrasse, die ideal zum Entspannen und für geselliges Beisammensein mit Freunden und Familie ist.

Der Hof der Villa ist komplett eingezäunt, was ihn perfekt für unbeschwertes Spielen und Unterhaltung Ihrer jüngsten Familienmitglieder sowie zum Entspannen mit Ihren Haustieren macht. Das gesamte Grün im Garten wird durch ein automatisches Bewässerungssystem gepflegt, das den Hof Wartung einfacher.

# Villa

## Krnica, Marčana, Istrien



### Mehr Details:

Kurz gesagt, dies ist eine Villa, die Ihre Aufmerksamkeit verdient. Beim Bau des Gebäudes wurde auf jedes Detail geachtet, und ebenso wurden bei der Einrichtung der Villa einige der hochwertigsten Materialien und Verarbeitungstechniken verwendet. Zusätzlich zu Von allem, was wir erwähnt haben, möchten wir Folgendes hervorheben:

- \* Die Villa wird voll möbliert verkauft.
- \* Zusätzlich zum Kamin im Wohnzimmer ist in der Villa in allen Räumen außer den Schlafzimmern eine Fußbodenheizung installiert.
- \* Alle Räume sind mit Hilfe von versteckten Deckenklimateanlagen klimatisiert.
- \* In den Schlafzimmern wurde hochwertiges Parkett verlegt, in allen anderen Räumen wurde hochwertige Keramik mit ansprechendem Design verbaut.
- \* An der Fassade der Villa wurde eine 10 cm dicke Isolierung angebracht.
- \* Es wurden hochwertige Aluminium-Tischlereiarbeiten mit Moskitonetzen und elektrischen Jalousien eingebaut.
- \* Die Eigentumsverhältnisse an der Villa sind geordnet, Eigentümer ist eine Gesellschaft, ohne Belastungen.
- \* Der angegebene Preis bezieht sich auf juristische Personen, der Preis für natürliche Personen erhöht sich um den Betrag der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### ORTSBESCHREIBUNG:

Die Villa befindet sich am Rande einer kleineren und bekannten Siedlung an der Ostküste der Halbinsel Istrien. Seine Lage macht diese Villa zu einem einfachen Aufenthalt, gerade weil alle notwendigen Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Postämter und dergleichen sind nur wenige Schritte von der Villa entfernt. Darüber hinaus gibt es natürliche und organisierte Strände mit türkisfarbenem Meer, nur 2 km von der Villa entfernt.

Für diejenigen, die das Meer lieben, wird die Information, dass es 2 km von der Villa entfernt einen kleinen sicheren Hafen gibt, wo Sie die Möglichkeit haben, Ihr eigenes Boot anzulegen und so alle verborgenen Vorteile der Küste dieser Region zu erleben, sicherlich nützlich sein.

Andere bemerkenswerte Orte in der Nähe:

- \* Pula = 25 km
- \* Vodnjan = 17km
- \* Fažana = 22 km
- \* Istrisches Epsilon (Autobahn) = 25 km
- \* Flughafen Pula = 19km

Wenn Sie weitere Fragen haben, Informationen benötigen oder einen Termin zur Besichtigung der Villa und ihrer Lage vereinbaren möchten, können Sie sich jederzeit an uns wenden.

Die zusätzlichen Kosten, die der Käufer von Immobilien in Kroatien insgesamt trägt, liegen bei ca. 7% der Immobilienkosten. Das schließt ein: Grunderwerbsteuer (3% des Immobilienwerts), Agenturprovision (3% + MwSt. auf Provision), Anwaltspauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

### Immobilienvorteile:

# Villa

## Krnica, Marčana, Istrien



Fußbodenheizung  
Garten  
Modern

# Villa

## Krnica, Marčana, Istrien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
3.555 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
3.526 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
3.563 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4.567 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3.950 €

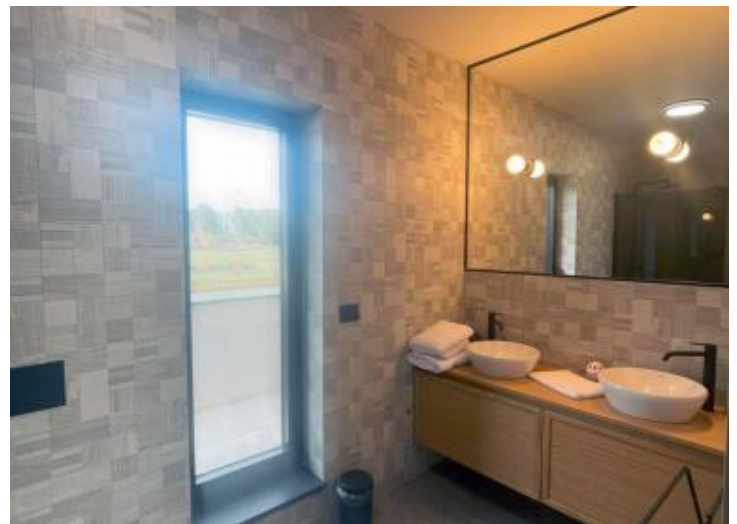
# Villa

Krnica, Marčana, Istrien



# Villa

Krnica, Marčana, Istrien



# Villa

Krnica, Marčana, Istrien

