

# Villa

## Razanjan, Dalmatien



<b>Ref</b>	RE-LB-IRO2201
<b>Kategorie</b>	Villa
<b>Region</b>	Dalmatien > Sibenik
<b>Ort</b>	Razanjan
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Ja
<b>Distanz zum Meer</b>	170 m
<b>Wohnfläche</b>	250 qm
<b>Grundstück</b>	687 qm
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 1 400 000

# Villa

## Razanjan, Dalmatien



In der bezaubernden Stadt Ražanj wird derzeit eine neue Villa in modernem Design gebaut, eingebettet in eine außergewöhnliche Lage, nur 170 Meter vom kristallklaren Meer entfernt.

Diese prächtige Villa mit etwa 250 Quadratmetern Wohnfläche erstreckt sich elegant über zwei Etagen. Beim Betreten des Erdgeschosses wird man von einer geräumigen Garage begrüßt, die durch einen internen Korridor mit dem Rest der Etage verbunden ist. Hier führt die Eingangshalle zu einer Toilette, einem eleganten Wohnzimmer mit einem eleganten Gaskamin, einem Esszimmer und einer hochmodernen Küche. Angrenzend befindet sich ein Abstellraum. Das Wohnzimmer öffnet sich zu einer überdachten Terrasse, auf der sich eine Außendusche und ein Loungebereich befinden, sowie zu einer weiteren Terrasse mit einer Sommerküche, einer Pergola und einem herrlichen beheizten Pool mit Sonnendeck und herrlichem Blick auf das Meer.

Beim Aufstieg in den ersten Stock findet man einen Flur, der zu drei luxuriösen Schlafzimmern führt, jedes mit eigenem Bad. Zwei dieser Zimmer verfügen über private Terrassen, auf denen Grünflächen den atemberaubenden Blick auf das Meer noch verstärken. Die Villa verfügt außerdem über ein zweistöckiges Untergeschoss mit Technikräumen und einem Lagerbereich mit einem Pool-Maschinenraum.

Jeder Raum dieser Villa ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, während eine Fußbodenheizung in allen Badezimmern und im Wohnzimmer für wohlige Wärme sorgt und so rundum Komfort gewährleistet.

Auch das Äußere der Villa ist beeindruckend: Es gibt Parkplätze im Freien, eine Garage und zwei weitere Parkplätze auf dem Grundstück. Die Dachterrasse wird mit einer Photovoltaikanlage mit 12,3 kW ausgestattet, die voraussichtlich 17.700 kWh pro Jahr erzeugen wird, was mehr als ausreichend ist, um den Energiebedarf der Villa zu decken. Solarmodule werden den gesamten Warmwasserbedarf decken.

Zusätzlich zu ihrer Energieeffizienz ist die Villa mit einem 2.000-Liter-Wassertank ausgestattet, der über ein automatisches Umschaltssystem für etwaige Störungen der städtischen Wasserversorgung verfügt. Das gesamte 687 m<sup>2</sup> große Grundstück ist von einer Zaunmauer umgeben, die sowohl Fußgängern als auch Fahrzeugen den Zugang ermöglicht.

Die umliegenden Grünflächen sowie die Grünflächen am Gebäude werden über ein automatisches Tropfbewässerungssystem versorgt. Die 230 Quadratmeter große Fläche wird mit immergrüner mediterraner Flora bepflanzt und schafft so eine idyllische, ruhige Umgebung.

Diese Villa wird komplett möbliert und ausgestattet verkauft und kann sofort bezogen oder vermietet werden. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist der 15. Juli 2025.

Dieses bemerkenswerte Anwesen bietet eine perfekte Mischung aus Luxus, moderner Technologie und natürlicher Schönheit, ideal für alle, die ein ruhiges Leben am Meer suchen.

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), Anwaltpauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte

# Villa

## Razanjski, Dalmatien



Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

# Villa

## Razanjanj, Dalmatien



Preis pro m<sup>2</sup>:  
5600 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in der Region:  
4911 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
der Region:  
4306 €

Durchschnittlicher Preis/m<sup>2</sup>  
dieser Typ in Kroatien:  
4377 €

Medianpreis/m<sup>2</sup> dieser Typ in  
Kroatien:  
3866 €

# Villa

## Razanjanj, Dalmatien



# Villa

## Razanlj, Dalmatien



# Villa

## Razanjanj, Dalmatien



# Villa

## Razanjanj, Dalmatien

