

Villa Pješčana Uvala, Istrien



Ref	RE-U-35358
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Pula
Ort	Pješčana Uvala
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Distanz zum Meer	1500 m
Wohnfläche	180 qm
Grundstück	598 qm
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Preis	€ 617 000

Moderne Familienvilla in der Nähe von Pula und Pješčana Uvala, 1500 Meter vom Sandstrand entfernt!

Diese moderne Familienvilla liegt in einer charmanten Siedlung in der Nähe von Pula und Pješčana Uvala und bietet einen idealen Rahmen sowohl für das Familienleben als auch für ruhige Sommerferien. Die Lage ist bekannt für ihre Ruhe und Privatsphäre und liegt dennoch in unmittelbarer Nähe der Stadt Pula und einer Vielzahl von Annehmlichkeiten. Die Villa liegt auch in der Nähe des ikonischen Pješčana Uvala, das für seine unberührten Strände und malerischen Wanderwege durch den Soline-Parkwald berühmt ist.

Dies ist eine seltene Gelegenheit, eine Villa zu besitzen, die Sie auf den ersten Blick fesseln wird.

Beschreibung der Villa

Diese elegante Villa bietet eine Gesamtwohnfläche von 210 m², davon 180 m² Innenwohnfläche und eine teilweise überdachte Sommerterrasse.

Das Layout ist durchdacht und erstreckt sich über drei Ebenen:

- **Eingangsebene :**

Der Haupteingang der Villa ist über einen eigenen Parkplatz zugänglich und öffnet sich zu einem Flur, der drei geräumige Schlafzimmer verbindet. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein zusätzliches Badezimmer und eine separate Toilette.

- **Obere Ebene :**

Das Hauptschlafzimmer befindet sich im obersten Stockwerk und ist über eine Innentreppe zugänglich. Diese luxuriöse Suite ist völlig privat und verfügt über ein eigenes Badezimmer. Je nach Wunsch kann dieser Raum in ein privates Büro, ein Fitnessstudio oder Ähnliches umgewandelt werden.

- **Erdgeschoss :**

Die unterste Ebene, die in einem offenen Konzept gestaltet ist, dient als Herzstück des Hauses. Diese Etage umfasst ein helles und luftiges Wohnzimmer, eine moderne, voll ausgestattete Küche und einen Essbereich, der sich perfekt für die Bewirtung von Familie und Freunden eignet. Hier befindet sich auch ein zusätzliches Gästebad. Große Glaswände durchfluten diesen Raum mit natürlichem Licht und bieten direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Highlight des Erdgeschosses ist die nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, die einen perfekten Fluss für Entspannung und Unterhaltung bietet.

Gartenbeschreibung

Die Villa steht auf einem **598 m² großen Grundstück**, so dass nach Abzug der Villa und des Pools noch 462 m² angelegter Außenraum übrig bleiben. Der gesamte Garten ist von einer Mauer umgeben, was für mehr Privatsphäre und Sicherheit sorgt.

Der Garten ist für ein pflegeleichtes Leben konzipiert und verfügt über ein automatisches Bewässerungssystem für die Grünflächen. Das Herzstück des Außenbereichs ist eine teilweise überdachte **20 m² große Terrasse**, die sich ideal für Treffen mit Freunden und Familie eignet. Sie bietet auch Platz für eine hochwertige Außenküche, um runden das Erlebnis ab.

Von der Terrasse gelangt man zum **33 m² großen Swimmingpool** mit Sonnendeck. Die Umgebung bietet einen atemberaubenden, fast panoramischen Blick auf Olivenhaine und üppige Waldlandschaften, was eine ruhige Atmosphäre schafft.

Der Garten ist familienfreundlich und bietet viel Platz, damit Kinder und Haustiere sicher spielen können. Es gibt auch genügend Platz, um Funktionen wie einen Spielplatz oder eine schattige Entspannungszone hinzuzufügen.

Weitere Informationen

Diese Villa ist eine ausgezeichnete Gelegenheit für diejenigen, die einen privaten Rückzugsort in einer ruhigen und sicheren Umgebung suchen. Die Lage verbessert das Wohnerlebnis, denn Strände, Geschäfte, Restaurants, Schulen, Yachthäfen und mehr sind nur eine kurze 3-minütige Autofahrt entfernt.

Zu den zusätzlichen Funktionen gehören:

- **Eigentum** : Vollständig dokumentiert mit einem einzigen Eigentümer (1/1), keine Belastungen.
- **Wärmedämmung** : Hochwertige 10 cm Isolierung für Energieeffizienz.
- **Fenster und Türen** : Komplett aus PVC-Tischlerei.
- **Klimatisierung** : Klimaanlage in jedem Zimmer, mit Heiz- und Kühloptionen. Ein Kamin für die Installation eines Holz- oder Pelletofens ist ebenfalls vorhanden.
- **Sicherheit** : Ausgestattet mit Alarmsystem und Sensoren.
- **Bewässerung** : Automatisches Gartenbewässerungssystem.

Dieses Anwesen ist ideal für alle, die einen ruhigen Rückzugsort, eine seltene Immobilieninvestition in

Villa Pješčana Uvala, Istrien



erstklassiger Lage oder eine Immobilie zur touristischen oder sonstigen gewerblichen Nutzung suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie sich jederzeit gerne 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.

Villa Pješčana Uvala, Istrien



Preis pro m²:
3.428 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3.519 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3.542 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4.562 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3.947 €

Villa Pješčana Uvala, Istrien

 **Adrionika**
Real Estate in Croatia



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Villa Pješčana Uvala, Istrien


Adrionika
Real Estate in Croatia



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Villa Pješčana Uvala, Istrien


Adrionika
Real Estate in Croatia



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

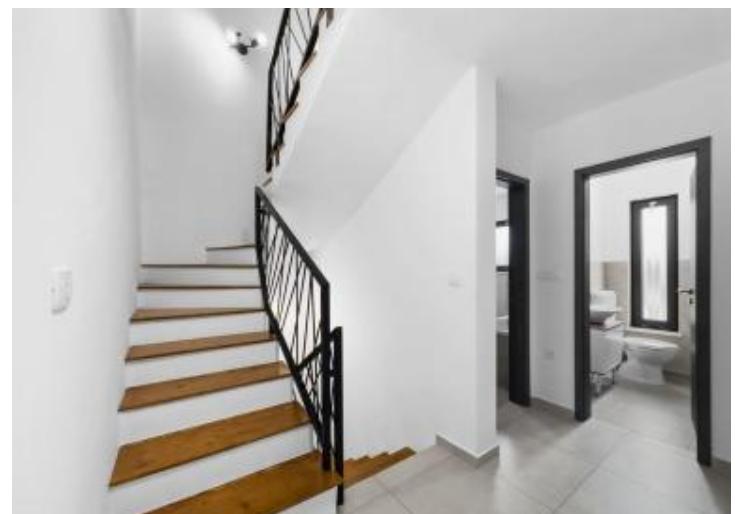
Villa Pješčana Uvala, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Villa Pješčana Uvala, Istrien


Adrionika
Real Estate in Croatia



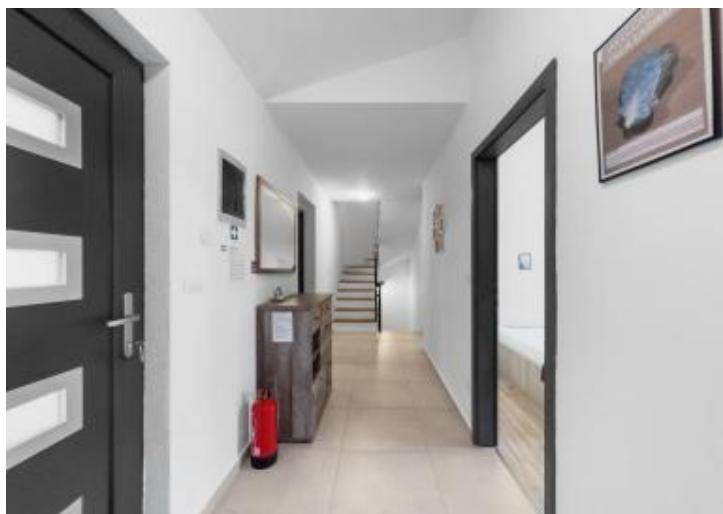
Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Villa Pješčana Uvala, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Villa Pješčana Uvala, Istrien



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com