

Villa

Groznjan, Istrien



Ref	RE-AB-BALI
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Umag
Ort	Groznjan
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Wohnfläche	410 qm
Grundstück	17523 qm
Preis	€ 1 800 000

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

Cerje ist ein kleines Dorf mit nur zwei Häusern, das 4 Kilometer von Buje, 3 Kilometer von Grožnjan und nur 2 Kilometer von der slowenischen Grenze entfernt liegt. Als die Familie Seller die *stancija* kaufte – ein traditionelles istrisches Anwesen, das mehreren Generationen Heimat war und landwirtschaftlich geprägt war – war es das einzige Haus im Dorf.

Das Grundstück umfasst ein großes Steinhaus und eine geräumige Scheune für Vieh.

Das Anwesen der Familie erstreckt sich über insgesamt 13.923 Quadratmeter, zu denen die ursprüngliche *stancija* und ein neu gebauter Wellnessbereich mit Schwimmbad gehören. Darüber hinaus wurde später gegenüber der Straße ein separates Baugrundstück von 3.600 Quadratmetern erworben, das Potenzial für weitere Unterkünfte oder andere ergänzende Einrichtungen bietet.

Das Hauptgebäude und die ehemalige Scheune wurden fast vollständig renoviert – von den Fundamenten bis zum Dach – sowie alle modernen Installationen, wie in den beigefügten Fotos zu sehen ist. Ziel war es, den authentischen Charme der istrischen Architektur zu bewahren und gleichzeitig alle Notwendigkeiten des zeitgenössischen Lebens zu integrieren.

Das Anwesen ist in vier thematische Bereiche unterteilt:

1. Das Hauptgebäude erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst 190 Quadratmeter.
Das Erdgeschoss (88 m²) beinhaltet eine Küche, eine Eingangshalle und einen vollständig geschlossenen Wintergarten, der sich komplett öffnet, um Innen- und Außenräume zu verbinden.
Im ersten Stock gibt es ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Bad (54 m²).
Die zweite Etage verfügt über ein weiteres großes Schlafzimmer mit eigenem Bad und einem offenen Loungebereich zum Lesen oder Fernsehen, ebenfalls 54 m².
2. Die ehemalige Scheune wurde in einen atemberaubenden offenen Wohnbereich von 60 Quadratmetern mit einem großen Kamin und einer Galerie darüber umgewandelt, die als Büro und Bibliothek dient.
Zwischen dem Hauptgebäude und der Scheune ist ein 35 Quadratmeter großer Glaswintergarten geplant, der im Sommer geöffnet werden kann und im Winter eine warme Verbindung zwischen den beiden Räumen bietet.
3. Ein neu errichtetes Gebäude von 160 Quadratmetern, angrenzend an das 18 Meter lange und 4 Meter breite Schwimmbad, verbindet sich nahtlos mit dem Hauptgebäude. Die Struktur des Gebäudes und des Pools befindet sich derzeit in der Rohbauphase.
Dieser neue Raum ist als Wellness- und Freizeitbereich konzipiert, unterteilt in drei thematische Abschnitte:
 - Der erste Teil umfasst ein Fitnessstudio, einen Entspannungsbereich und einen Massageraum mit einem eingebauten Jacuzzi.

- Der zweite Teil ist ein Kinoraum, der bei Bedarf auch als drittes Schlafzimmer dienen kann.
- Der dritte Abschnitt ist ein Sozialbereich mit Türen, die sich vollständig öffnen und den Raum in eine Außenterrasse verwandeln.

Neben dem Pool gibt es eine 60 Quadratmeter große Sonnenterrasse mit atemberaubendem Blick auf die umliegende Natur.

4. Gegenüber dem Wellnessbereich befindet sich ein kleines Gebäude, das als Sommerküche bezeichnet wird und mit einem Außengrill ausgestattet ist. Innen gibt es einen Weinkeller, der perfekt zum Lagern lokaler Weine und istrischer Delikatessen geeignet ist.

Wir glauben, dass dieses Anwesen mit seinem einzigartigen Charme, den vielfältigen Wohnräumen und dem großzügigen Grundstück, umgeben von schöner Natur, eine außergewöhnliche Ergänzung zu den bereits verfügbaren hochwertigen Unterkünften in diesem Teil Istriens darstellt.

Dank seiner abgelegenen Lage können die Gäste völlige Ruhe und Entspannung genießen – etwas, das heute immer wertvoller wird.

Wir richten uns an Gäste mit höherer Kaufkraft, die einen Teil ihres Tages in Ruhe und Komfort verbringen möchten und den anderen Teil mit Sport oder der Erkundung der Wunder Istriens – seiner Natur, seines reichen kulturellen Erbes und seiner hervorragenden Gastronomie.

Das Anwesen wird voraussichtlich mindestens sechs Monate im Jahr vermietet, da Istrien auch im Frühling und Herbst wunderschön ist.

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.

Preis pro m²:
4390 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3574 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3462 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4416 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3874 €

Villa

Groznjan, Istrien



Villa

Groznjan, Istrien



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

Villa

Groznjan, Istrien



Villa

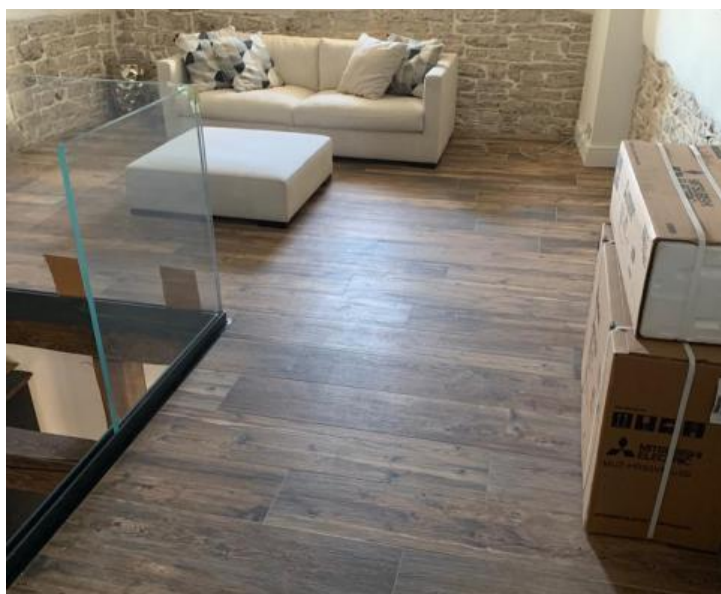
Groznjan, Istrien



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

Villa

Groznjan, Istrien



Villa

Groznjan, Istrien

