

Villa

Krnica, Istrien



Ref	RE-U-29069
Kategorie	Villa
Region	Istrien > Pula
Ort	Krnica
Erste Reihe	Nein
Meersblick	Nein
Distanz zum Meer	2000 m
Wohnfläche	149 qm
Grundstück	530 qm
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Preis	€ 620 000

Steinvilla mit Seele!
Echte istrische Erfahrung!

Nur zwei Kilometer von der schimmernden Adriaküste entfernt, verborgen im ruhigen Charme eines malerischen istrischen Dorfes nahe Krnica, steht eine Steinvilla von seltener Wärme und Authentizität. Es gibt Immobilien, die lediglich Unterkunft bieten, und es gibt solche, die durch jede Wand, jeden Stein und jedes sorgfältig restaurierte Detail leise eine Geschichte erzählen. Diese bemerkenswerte Familienvilla gehört unbestreitbar zur letzteren Kategorie.

Umgeben von Frieden, mediterraner Vegetation und der zeitlosen Atmosphäre des ländlichen Istrien bietet die Villa eine außergewöhnliche Kombination aus traditionellem Charakter und modernem Komfort. Einst ein originales istrisches Steinhaus, das seit den frühen 1900er Jahren im Besitz derselben Familie war, wurde die Immobilie 2019 liebevoll und umfassend von der jüngsten Generation ihrer Eigentümer renoviert, die nicht nur die Residenz wiederherstellen, sondern auch ihre Seele bewahren und sie an die Erwartungen des zeitgenössischen Lebens anpassen wollten.

Heute ist das Ergebnis eine luxuriöse Steinvilla in der Nähe des Meeres in Istrien, die erfolgreich Erbe-Architektur mit raffinierter Funktionalität in Einklang bringt. Ob als ruhiges privates Familienheim oder als exklusive Ferienvermietung in Kroatien gedacht, stellt das Anwesen eine wahrhaft herausragende Gelegenheit auf dem istrischen Immobilienmarkt dar.

Die Villa erstreckt sich über zwei Ebenen, Erdgeschoss und Obergeschoss, mit insgesamt 149 m² sorgfältig gestalteter Wohnfläche. Vom allerersten Eingang an spürt man die durchdachte Anordnung der Innenräume. Eine einladende Eingangshalle teilt die Villa subtil in private und soziale Bereiche, sodass jeder Teil des Hauses seine Funktion mit Eleganz und Praktikabilität erfüllen kann.

Der Hauptwohnraum entfaltet sich als teilweise offener Raum, der dank der günstigen Ausrichtung der Villa mit natürlichem Licht gefüllt ist. Das geräumige Wohnzimmer vermittelt eine Atmosphäre von Komfort und stiller Raffinesse, während die Küche und der Essbereich sanft getrennt bleiben, um sowohl Intimität als auch Funktionalität zu bewahren. Angrenzend an die Küche befindet sich ein Hauswirtschafts- und Abstellraum, der diskret in das Gesamtdesign integriert ist.

Was diese Villa am tiefsten unterscheidet, ist die mühelose Kommunikation zwischen Innen- und Außenräumen. Vom Wohnzimmer aus führt der direkte Zugang zum privaten Rasen und dem eingezäunten Garten, während die Küche und der Essbereich auf eine große überdachte Terrasse mit einer charmanten Sommerküche öffnen. Solche Übergänge zwischen Haus und Garten schaffen eine Atmosphäre, die ganz dem mediterranen Lebensstil entspricht, wo lange Abende, Essen im Freien und ruhige Momente unter dem offenen Himmel Teil des täglichen Lebens werden.

Auf der privateren Seite des Erdgeschosses befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und direktem Zugang zum Garten und Rasen. Eine Gästetoilette und zusätzlicher Stauraum für

Mäntel und Schuhe tragen weiter zur Funktionalität des Hauses bei.

Eine interne Treppe führt vom Wohnzimmer in das Obergeschoss, wo sich drei weitere Schlafzimmer befinden. Ein Schlafzimmer profitiert von einem eigenen Badezimmer, während die beiden anderen ein wunderschön ausgestattetes zusätzliches Badezimmer teilen, was ideale Bedingungen für das Familienleben oder die Unterbringung von Gästen schafft.

Die Villa befindet sich auf einem 530 m² großen Grundstück, von denen nach Abzug des Hauses und des Schwimmbekens etwa 350 m² als schön gestalteter Außenbereich zur Verfügung stehen. Der Zugang zur Immobilie ist durch ein großes elektrisches Tor mit Sensorsystemen gesichert, während der private Parkplatz bequem Platz für zwei größere Fahrzeuge bietet.

Im Zentrum des Innenhofs befindet sich ein großzügiger 32 m² großer Swimmingpool mit Sonnendeck und umliegendem Entspannungsbereich, der während der wärmeren Monate den natürlichen Mittelpunkt des Anwesens bildet. In der Nähe bieten die überdachte Terrasse und die Sommerküche eine idyllische Kulisse für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Neben dem Pool können die Bewohner auch einen privaten Jacuzzi und einen sorgfältig angelegten mediterranen Garten genießen, der mit Zierpflanzen und duftendem Grün geschmückt ist.

Vollkommene Privatsphäre wurde auf dem gesamten Grundstück erreicht, da das gesamte Anwesen eingezäunt und vor Außenblicken geschützt ist. Diese Diskretion ermöglicht ein friedliches Genießen des Lebens im Freien in totalem Komfort und Sicherheit, eine Qualität, die bei ausländischen Käufern, die nach Villen in Kroatien suchen, zunehmend geschätzt wird.

Der angelegte Garten wird durch ein automatisches Bewässerungssystem gepflegt, das eine einfache Pflege über die Jahreszeiten hinweg gewährleistet. Ein zusätzlicher Parkplatz in der Nähe des Haupteingangs verbessert zudem die Zugänglichkeit und Praktikabilität.

Aus technischer Sicht wurde die Villa mit außergewöhnlicher Liebe zum Detail renoviert. Die Immobilie wird voll möbliert verkauft, genau wie präsentiert, was eine sofortige Belegung oder touristische Nutzung ermöglicht. Die Eigentumsdokumentation ist vollständig klar, alle rechtlichen Dokumente sind in Ordnung und das Eigentum ist 1/1 registriert.

Jeder Raum innerhalb der Villa ist klimatisiert, während das Wohnzimmer auch einen Kamin enthält, mit der Möglichkeit, einen Pellet- oder Holzofen zu installieren, was sowohl Atmosphäre als auch zusätzliche Heizoptionen während der kühleren Monate hinzufügt. Während der Renovierung wurde besonderer Wert auf die Installation neuer thermischer, hydro- und schalldämmender Materialien im gesamten Grundstück gelegt, um moderne Standards für Komfort und Energieeffizienz zu gewährleisten.

Die Villa ist zudem mit neuer Telefon- und Glasfaser-Internet-Infrastruktur ausgestattet, sodass die Bewohner alle Annehmlichkeiten des zeitgenössischen digitalen Lebens genießen können, während sie von der zeitlosen Schönheit des traditionellen Istrien umgeben sind.

Für internationale Käufer, die eine authentische Steinvilla in Istrien in der Nähe des Meeres suchen, bietet diese

Villa

Krnica, Istrien



Immobilie eine seltene Verbindung von Geschichte, Privatsphäre, Handwerkskunst und modernem Luxus. Es ist ein Zuhause mit echtem Charakter, das gleichermaßen für ein ruhiges ganzjähriges Wohnen, exklusive Feriennutzung oder als Premium-Investitionsobjekt im florierenden Luxus-Tourismusmarkt Kroatiens geeignet 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.

Immobilienvorteile:

- Schwimmbad
- Abstellraum
- Spa
- Garten
- Steinhaus
- Modern

Villa

Krnica, Istrien



Preis pro m²:
4.161 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in der Region:
3.526 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
der Region:
3.563 €

Durchschnittlicher Preis/m²
dieser Typ in Kroatien:
4.567 €

Medianpreis/m² dieser Typ in
Kroatien:
3.950 €

Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien



Villa

Krnica, Istrien

