

# Villa

## Pomer, Medulin, Istrie



<b>Ref</b>	RE-U-31366
<b>Type de propriété</b>	Villa
<b>Région</b>	Istrie > Pula
<b>Emplacement</b>	Pomer, Medulin
<b>Front de mer</b>	Non
<b>Vue Mer</b>	Oui
<b>Distance à la mer</b>	75 m
<b>Surface</b>	322 sqm
<b>Terrain</b>	615 sqm
<b>Chambres</b>	4
<b>Salles de bains</b>	4
<b>Prix</b>	€ 1 200 000

# Villa

## Pomer, Medulin, Istrie



Villa de luxe à Pomer, Medulin, à 75 mètres de la mer, proposée à la vente !  
Pomer était depuis peu devenu le paradis des plaisanciers !

La superficie totale de la villa est de 322 m<sup>2</sup>. Le terrain est de 615 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une villa de haute qualité actuellement en construction, dont l'achèvement et l'occupation sont prévus pour début 2025.

La villa comprend un total de 322,10 mètres carrés de surface habitable nette, divisée en deux étages résidentiels et un troisième niveau supplémentaire doté d'un toit-terrasse.

En entrant dans la villa, on est accueilli par un hall gracieux avec un espace désigné pour une armoire, menant au salon décloisonné de la villa. Cet espace, dépourvu de cloisons, comprend un salon spacieux et ensoleillé avec de grandes parois coulissantes en verre, une vaste salle à manger pour toute la famille et une cuisine moderne avec îlot, parfaite pour les réunions et les réceptions.

Une caractéristique de conception remarquable est l'espace en plein air au-dessus du salon, reliant le rez-de-chaussée au point le plus élevé de l'intérieur. Cette conception innovante s'écarte des conventions standards, conférant à la villa un charme unique et en faisant une propriété distinctive sur notre côte. Les parois coulissantes en verre inondent non seulement l'espace de lumière naturelle, mais créent également une connexion transparente entre l'intérieur de la villa et la nature environnante.

Dans la partie la plus privée du rez-de-chaussée, séparée par un couloir, se trouve une chambre avec sa propre salle de bain et accès au jardin, des toilettes invités et un débarras attenant à la cuisine, qui comprend un local technique/buanderie. .

Un escalier intérieur mène au premier étage, où se trouvent trois chambres supplémentaires, chacune avec sa propre salle de bain privée. Deux de ces chambres ont accès à une terrasse couverte commune (22,40 mètres carrés), tandis que la chambre principale dispose de sa propre terrasse couverte privée (22,70 mètres carrés) avec une vue partielle sur la mer.

Chaque mètre carré de cette villa a été utilisé pour assurer un maximum de confort, de luxe et d'unicité. Avant de monter sur le toit-terrasse, il est essentiel de souligner les commodités supplémentaires du jardin de la villa.

La villa est située sur un terrain de 615 mètres carrés. Après avoir pris en compte l'espace occupé par la villa et la piscine, il reste un confortable terrain de 297,70 mètres carrés.

Les propriétaires du projet ont méticuleusement soigné l'extérieur de la villa, en veillant à ce qu'elle offre aux futurs propriétaires de nombreuses commodités. Les parois vitrées coulissantes du salon donnent accès à une terrasse d'été couverte (20,90 mètres carrés) avec une cuisine d'été et un coin repas suffisant pour la famille et les amis. Cette terrasse est adjacente au solarium de la piscine et à la piscine chauffée avec système d'eau salée.

# Villa

## Pomer, Medulin, Istrie



Le jardin est entièrement clôturé et offre suffisamment d'espace vert pour le plaisir sans soucis des enfants et des animaux domestiques. Le jardin comprend également l'accès à un débarras extérieur et à des toilettes au bord de la piscine.

De plus, le jardin est accessible par un portail coulissant électrique depuis une petite route asphaltée sans issue, offrant un grand parking pour quatre voitures ou plus, avec deux places de parking couvertes.

Depuis le jardin, un escalier extérieur mène au toit-terrasse de la villa, offrant une vue panoramique dégagée sur la mer et la campagne légèrement vallonnée. Ce toit-terrasse, idéal pour recevoir amis et famille, devrait comprendre des sièges extérieurs, un jacuzzi et un solarium, couvrant un total de 112,70 mètres carrés.

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES:

- La villa a une propriété claire
- Le propriétaire est une personne morale (société)
- La villa est vendue clé en main, entièrement fonctionnelle sans mobilier, comprenant un jardin et une piscine entièrement paysagés.
- Les futurs propriétaires pourront choisir des meubles spéciaux de signature italienne moyennant un coût supplémentaire.
- Les futurs propriétaires peuvent influencer le design intérieur de la villa, y compris le choix du revêtement de sol et l'équipement technique.
- La villa sera équipée de climatiseurs Daikin dans chaque pièce et de chauffage par le sol partout.
- Une cheminée sera installée, permettant l'installation d'un poêle à granulés ou à bois si désiré
- Des menuiseries en aluminium avec moustiquaires et stores Z-90 seront installées
- Des céramiques italiennes de haute qualité seront utilisées dans toute la villa, à l'exception des chambres et du salon, qui comporteront du parquet adapté au chauffage par le sol.
- La villa sera équipée d'une technologie, de matériaux et d'équipements de premier ordre tels que les produits Hans Grohe et Daikin.

**DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT :** La villa est située dans un emplacement soigneusement sélectionné par les propriétaires du projet, dans le but d'atteindre un niveau élevé de luxe, de confort et de simplicité de vie.

Pomer est devenue une destination privilégiée pour de nombreux visiteurs, certains y trouvant un lieu idéal pour résidence permanente ou une retraite bien-aimée pendant les mois les plus chauds. Pomer est un petit village derrière Medulin et la populaire Premantura. Il comprend quelques maisons et villas luxueuses à proximité de belles plages naturelles. Les plages les plus proches se trouvent à seulement 900 mètres de la villa, offrant non seulement des eaux cristallines mais également de nombreux équipements comme des promenades en jet ski, des bars de plage, des locations de bateaux et des restaurants en bord de mer.

En plus de belles plages pleines d'activités, Pomer abrite certaines des plus belles pistes cyclables menant à Premantura et au célèbre parc naturel du cap Kamenjak, ou vers la ville animée de Medulin.

Pomer offre une gamme de commodités aux visiteurs et aux résidents, notamment une école, un petit

# Villa

## Pomer, Medulin, Istrie



magasin, plusieurs restaurants et un café au centre du village. Pour des besoins de shopping plus importants, un grand magasin nouvellement construit se trouve à seulement trois minutes à pied du centre de Pomer ou à une minute en voiture. De plus, Pomer est bien desservi par la route, avec des emplacements importants et d'autres commodités à quelques minutes en voiture :

- Pula (centre) - 8,5 km
- Medulin (front de mer) - 5 km
- Premantura (centre) - 6,7 km
- Banjole (centre) - 2,5 km
- Aéroport de Pula - 12 km
- Istrie Ypsilon (autoroute) - 10 km

Il s'agit d'une opportunité unique pour ceux qui recherchent une propriété distinctive et spéciale à usage privé ou pour ceux qui recherchent un investissement rare dans la location touristique de luxe.

Pour toutes demandes de renseignements, informations nécessaires, ou pour planifier une visite de la villa et de son état de construction actuel, ainsi que de son emplacement, n'hésitez pas à nous contacter à tout moment.

Les frais supplémentaires à payer par l'Acheteur d'un bien immobilier en Croatie sont d'environ 7% du coût total de la propriété:

- taxe de transfert de titre de propriété (3 % de la valeur de la propriété) ;
- commission d'agence immobilière (3% + TVA sur commission);
- frais d'avocat (cca 1%);
- frais de notaire;
- frais d'enregistrement;
- frais de traduction officielle certifiée.

Le contrat de l'agence immobilière doit être signé avant la visite des propriétés.

### **Avantages immobiliers:**

Toit-terrasse  
Piscine  
Cave  
Spa  
Chauffage au sol  
Jardin  
Urbanisé  
Moderne

# Villa

## Pomer, Medulin, Istrie



Prix par m<sup>2</sup>:  
3.727 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3.486 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3.542 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4.552 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
3.950 €

# Villa

Pomer, Medulin, Istrie



# Villa

Pomer, Medulin, Istrie

