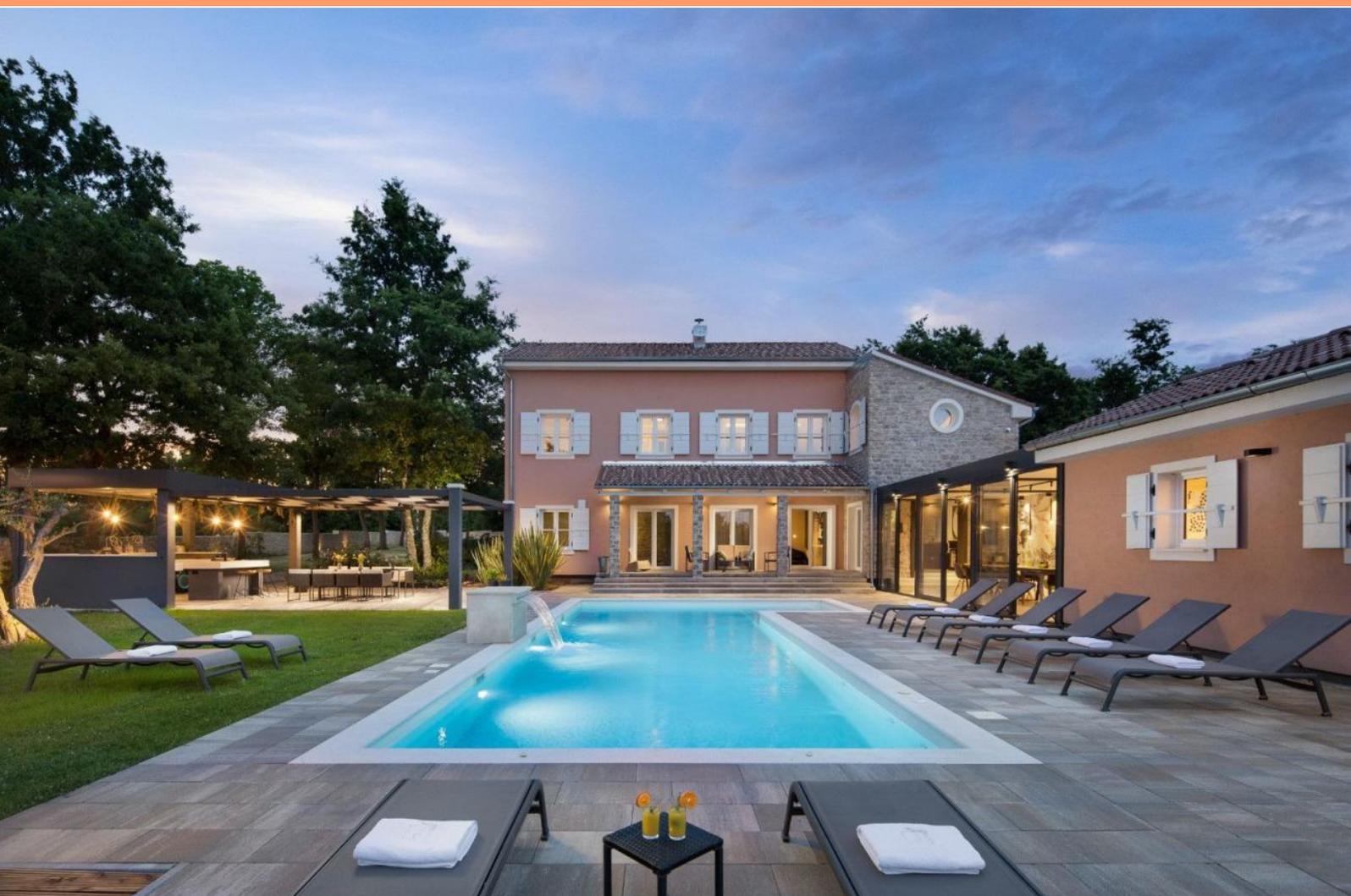


# Villa

## Svetvinčenat, Istrie



<b>Ref</b>	RE-U-39322
<b>Type de propriété</b>	Villa
<b>Région</b>	Istrie > Pula
<b>Emplacement</b>	Svetvinčenat
<b>Front de mer</b>	Non
<b>Vue Mer</b>	Non
<b>Distance à la mer</b>	15000 m
<b>Surface</b>	303 sqm
<b>Terrain</b>	4213 sqm
<b>Chambres</b>	6
<b>Salles de bains</b>	6
<b>Prix</b>	€ 1 100 000

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

# Villa

## Svetvinčenat, Istrie



Une villa design unique est disponible, située dans un environnement paisible entouré de végétation méditerranéenne et de nature préservée. Située à la lisière d'un petit hameau dans la municipalité de Svetvinčenat, cette propriété allie architecture de haut niveau, design intérieur et matériaux de construction pour créer une maison familiale véritablement luxueuse et confortable. La villa a été stylisée par un designer d'intérieur renommé de Croatie, conférant à chaque pièce une atmosphère distinctive et raffinée. Chaque élément, des meubles aux finitions, a été soigneusement choisi pour rehausser à la fois l'élégance et le confort, tout en maintenant la chaleur d'un foyer accueillant.

La propriété s'étend sur 303 mètres carrés sur deux étages. Le rez-de-chaussée dispose d'un hall d'entrée accueillant avec un espace de rangement intégré, menant à une vaste zone de vie ouverte. Cet espace comprend un salon ensoleillé avec un accès direct à une terrasse, une grande salle à manger adaptée aux réunions familiales, et une cuisine moderne équipée d'appareils haut de gamme. Des portes en verre du sol au plafond laissent entrer la lumière naturelle et ouvrent l'intérieur sur des vues du jardin paysager et de la verdure environnante. Le design crée une connexion sans couture entre l'intérieur et l'extérieur, tandis que les hauts plafonds et les matériaux naturels ajoutent un sentiment d'ouverture et de tranquillité.

Également situé au rez-de-chaussée, on trouve une chambre d'amis avec salle de bain attenante, un toilette invité, une pièce technique/de stockage, et un espace bien-être comprenant un sauna et un jacuzzi. Adjacent à la salle à manger se trouve une pièce flexible qui peut servir de chambre, bureau, salle de gym ou espace de loisir. Un escalier intérieur mène au premier étage, où se trouvent quatre chambres supplémentaires. Chacune dispose de sa propre salle de bain et de vues pittoresques sur les environs naturels.

La villa est située sur un terrain généreux de 4 213 mètres carrés, offrant une intimité exceptionnelle grâce à son emplacement calme et isolé en dehors du village. L'entrée de la propriété se fait par un portail électrique, menant à un grand espace de stationnement à l'avant. L'arrière-cour dispose d'une piscine chauffée de 54 mètres carrés avec une terrasse ensoleillée, et d'une terrasse d'été couverte avec une cuisine professionnelle et un coin repas—parfait pour recevoir des invités. Une aire de jeux pour enfants et une grande cour clôturée en font un endroit idéal pour les familles avec enfants ou animaux de compagnie.

Cette maison est proposée entièrement meublée comme montré sur les photographies. Elle est prête à emménager avec une documentation de propriété propre et sans charges. La villa comprend un chauffage par le sol, des unités de climatisation dans toutes les pièces, un parquet dans les espaces principaux, et des carrelages en céramique de haute qualité dans la cuisine, les salles de bains et les espaces bien-être. Un éclairage moderne améliore à la fois l'ambiance intérieure et extérieure.

Malgré son cadre paisible, la villa est idéalement située. Les magasins, restaurants, écoles et autres commodités quotidiennes sont à seulement 2-5 minutes en voiture. En 20 minutes, vous pouvez atteindre la côte et profiter des plages autour de Pula, Fažana ou Peroj. Ces villes côtières offrent non seulement de magnifiques zones de baignade et des eaux claires, mais aussi des restaurants en bord de mer, des installations sportives, des locations de bateaux, et des espaces verts pour des pique-niques. De plus grands centres commerciaux se trouvent à Vodnjan et Pula, à seulement quelques minutes en voiture. Des restaurants

# Villa

## Svetvinčemat, Istrie



servant une cuisine istrienne authentique et des vins locaux sont facilement accessibles. Les infrastructures clés telles que l'autoroute, l'aéroport et les écoles sont toutes à moins de 15 minutes en voiture.

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.

# Villa

## Svetvinčenat, Istrie



Prix par m<sup>2</sup>:  
3630 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3571 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3529 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4416 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
3873 €

# Villa

Svetvinčenat, Istrie



# Villa

Svetvinčenat, Istrie



# Villa

Svetvinčenat, Istrie



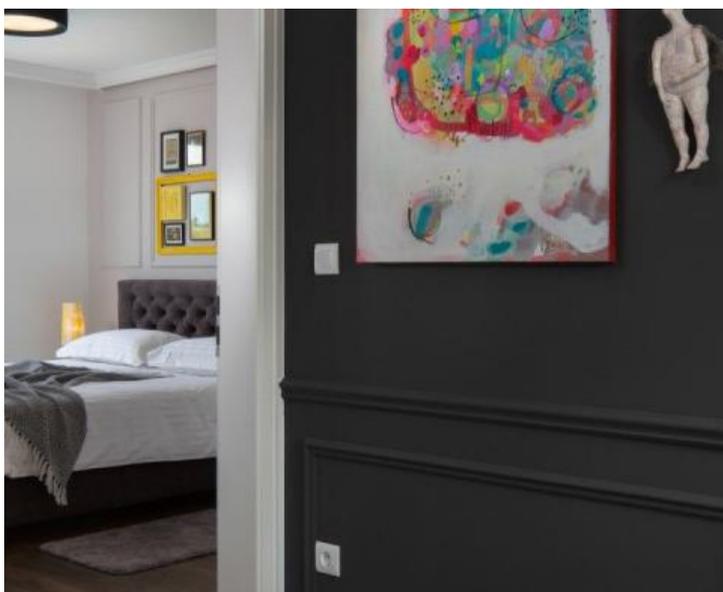
# Villa

Svetvinčenat, Istrie



# Villa

Svetvinčenat, Istrie



# Villa

Svetvinčenat, Istrie



# Villa

## Svetvinčenat, Istrie

