

# Villa

## Kanfanar, Istrie



<b>Ref</b>	RE-U-39455
<b>Type de propriété</b>	Villa
<b>Région</b>	Istrie > Rovinj
<b>Emplacement</b>	Kanfanar
<b>Front de mer</b>	Non
<b>Vue Mer</b>	Non
<b>Surface</b>	210 sqm
<b>Terrain</b>	300 sqm
<b>Chambres</b>	5
<b>Salles de bains</b>	5
<b>Prix</b>	€ 520 000

# Villa

## Kanfana, Istrie



Là où l'histoire rencontre le confort et où la vie est vécue pleinement, deux villas en pierre authentiques se tiennent tranquillement dans une rue paisible.

Ce ne sont pas seulement des maisons de 210 m<sup>2</sup> sur un terrain de 300 m<sup>2</sup> — ce sont des foyers remplis d'histoires.

Nichées au cœur de Kanfanar, entourées de tranquillité et de verdure, ces deux villas en pierre entièrement rénovées incarnent l'élégance, la tradition et le pur charme istrien.

Ceci n'est pas une annonce sur des mètres carrés ; c'est une invitation à vivre différemment. Chaque pierre est placée avec intention, chaque poutre en bois porte des souvenirs, et chaque vue depuis ces maisons véhicule sa propre sérénité.

La villa principale s'étend sur trois étages, chacun rayonnant du caractère classique istrien. Elle équilibre parfaitement tradition et vie moderne, offrant un aperçu de la beauté d'un mode de vie traditionnel. Au rez-de-chaussée, il y a une cuisine entièrement équipée, idéale pour préparer vos plats préférés, un salon spacieux parfait pour se détendre après une journée bien remplie, et une grande salle à manger pouvant accueillir toute la famille. Le point central est une cheminée à bois originale, ajoutant chaleur et ambiance, surtout pendant les mois les plus froids. Un toilette invité est également situé à cet étage.

À l'étage, accessible par un escalier intérieur, se trouvent deux chambres, chacune avec sa propre salle de bain au premier étage, et deux autres chambres avec salles de bain au deuxième étage. Tout au long de la villa, des détails en bois et en pierre authentiques ont été soigneusement préservés et restaurés, prêts à créer de nouveaux souvenirs.

La deuxième villa est une charmante maison de plain-pied avec une cour privée, conçue avec la même attention aux détails que la maison principale. En entrant, un petit hall mène à un espace de vie ouvert divisé en une cuisine entièrement équipée, un espace de repas parfait pour les rassemblements, et un salon confortable avec une cheminée à bois originale. Cette villa comprend une chambre avec salle de bain et une terrasse couverte qui s'ouvre sur un jardin clôturé avec piscine et espace de bronzage. Il y a également deux places de parking privées, un petit débarras et un toilette extérieur pour plus de commodité.

Les deux villas offrent une atmosphère familiale chaleureuse combinant confort avec luxe traditionnel et caractère unique qui est difficile à trouver ailleurs.

Elles sont équipées de plusieurs options de chauffage, y compris le chauffage par le sol dans toute la maison, des cheminées à bois, et des unités de climatisation dans chaque pièce pour le chauffage et le refroidissement. Les villas ont été soigneusement rénovées en 2012 avec des matériaux d'origine et rafraîchies à nouveau en 2024. Tous les meubles, fabriqués en bois massif et en matériaux naturels, sont inclus dans la vente. La propriété est claire et unique pour les deux biens, avec une documentation complète disponible.

Situé à Kanfanar, cet endroit raconte une histoire de paix, d'histoire et de proximité avec tout. C'est juste assez

# Villa

## Kanfanar, Istrie



éloigné pour se déconnecter, mais proche de la mer, de Rovinj, des routes viticoles istriennes et des tavernes rustiques.

Ceci n'est pas simplement une annonce ; c'est le début d'une histoire. Nous ne vendons pas des mètres carrés mais une expérience authentique, un style de vie, et un espace où vous pouvez vraiment respirer. Tenez-vous devant ces murs en pierre et laissez-vous captiver. Si vous ressentez ce que nous ressentons, vous saurez que c'est chez vous.

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

## Kanfanar, Istrie



Prix par m<sup>2</sup>:  
2476 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
8374 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
3352 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
4700 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
3861 €

# Villa

## Kanfanar, Istrie



# Villa

## Kanfanar, Istrie



# Villa

Kanfanar, Istrie



# Villa

## Kanfanar, Istrie



# Villa

## Kanfanar, Istrie



# Villa

## Kanfanar, Istrie



# Villa

Kanfanar, Istrie



# Villa

Kanfanar, Istrie



# Villa

## Kanfanar, Istrie



# Villa

## Kanfanar, Istrie



# Villa

## Kanfanar, Istrie

