

# Terrain

## Medulin, Istrie



<b>Ref</b>	RE-U-43118
<b>Type de propriété</b>	Terrain
<b>Région</b>	Istrie > Pula
<b>Emplacement</b>	Medulin
<b>Front de mer</b>	Oui
<b>Vue Mer</b>	Oui
<b>Distance à la mer</b>	10 m
<b>Terrain</b>	1166 sqm
<b>Prix</b>	Prix sur demande

MEDULIN – Terrain à bâtir avec un permis final pour une villa de luxe moderne avec ascenseur et piscine, en première ligne de la mer !

Terrain à bâtir de premier choix à vendre à Medulin, en Istrie – première ligne de la mer. Cette propriété rare est située dans l'une des zones côtières les plus exclusives du sud de l'Istrie, offrant une proximité directe avec la mer Adriatique et de magnifiques paysages naturels.

Au cœur même de Medulin, l'un des emplacements les plus désirables et rares de la côte istrienne, ce terrain exceptionnel est situé directement en première ligne de la mer. Une occasion rare sur le marché, le terrain couvre 1 166 m<sup>2</sup> et est vendu avec un permis de construire valide et final ainsi que des services publics payés pour la construction d'une villa familiale de luxe moderne avec piscine, parfaitement intégrée dans l'environnement méditerranéen et la mer Adriatique d'un bleu cristallin.

Le terrain est de forme rectangulaire et situé dans une rue calme en impasse sans circulation, garantissant une intimité et une tranquillité complètes. La mer est littéralement au bord de la propriété, à seulement environ 2 mètres.

Le projet approuvé comprend une villa moderne avec une surface habitable totale de 540,70 m<sup>2</sup> répartie sur trois étages. Le design met l'accent sur le confort, le luxe, la fonctionnalité et des vues sur la mer ininterrompues depuis presque chaque pièce.

Le rez-de-chaussée comprend un grand espace de vie ouvert de 115 m<sup>2</sup>, incluant un salon, une salle à manger et une cuisine avec îlot. De grandes parois vitrées relient l'intérieur à une terrasse couverte de 63,30 m<sup>2</sup> et à une piscine de 70 m<sup>2</sup>, créant un mode de vie intérieur-extérieur sans couture. Ce niveau comprend également une cuisine secondaire (pour le personnel ou un chef privé), une buanderie, des toilettes pour les invités, une salle de bain extérieure, des espaces de rangement supplémentaires et des zones de service pratiques.

Le premier étage comprend trois chambres, chacune avec sa propre salle de bain. Une chambre dispose également d'un dressing et d'un accès à une terrasse couverte spacieuse de 61,66 m<sup>2</sup> avec vue dégagée sur la mer.

Le deuxième étage offre deux chambres de luxe supplémentaires, toutes deux avec salles de bain privées et dressings. La suite principale comprend une grande salle de bain avec une douche à l'italienne et une baignoire séparée, des toilettes séparées et un espace de dressing spacieux. À ce niveau, il y a aussi une zone de bien-être de 56 m<sup>2</sup> avec sauna, jacuzzi, cuisine et salle de bain supplémentaires, et un accès direct à une terrasse de 62,29 m<sup>2</sup> avec vue panoramique sur la mer.

Un ascenseur relie tous les étages, garantissant un confort et une accessibilité maximaux dans toute la villa.

Les détails techniques et clés incluent une superficie de terrain de 1 166 m<sup>2</sup>, une taille de villa de 540,70 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée + 2 étages), un permis de construire valide jusqu'en septembre 2028, et une infrastructure complète (eau, électricité, égouts, téléphone) située à côté du terrain. Le coefficient de développement est de

# Terrain

## Medulin, Istrie



0,25, le coefficient d'utilisation est de 0,65, et la hauteur de construction est de 9,96 m. La villa est conçue avec un toit plat avec une pente allant jusqu'à 5 %. Environ 40 % du terrain est prévu pour l'aménagement paysager. Quatre places de stationnement couvertes sont incluses dans le projet.

La propriété est détenue 1/1 par un propriétaire privé, sans charges financières ou juridiques. Le terrain a une pente douce vers la mer et est vendu avec un permis de construire entièrement approuvé et valide, y compris la documentation de projet complète disponible lors de l'inspection.

L'emplacement combine intimité, nature et luxe. Bien qu'il soit dans un cadre calme, il est à seulement quelques minutes du centre de Medulin, de sa promenade, de ses restaurants, de ses magasins et de ses marinas. C'est un véritable emplacement en première ligne de la mer où les matins commencent avec le son de la mer et des pins, et les soirées se terminent par des couchers de soleil sur l'horizon adriatique.

C'est une occasion d'investissement rare et de grande valeur en Istrie, offrant un projet prêt à construire pour une villa de luxe dans l'une des positions côtières les plus prestigieuses de Croatie. Que ce soit pour un usage privé ou un investissement, cette propriété représente une chance unique de créer une résidence emblématique en bord de mer dans un emplacement exceptionnel.

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:**

Piscine  
Cave  
Spa  
Sauna  
Ascenseur  
Permis de construire  
Moderne

# Terrain

## Medulin, Istrie



Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
546 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type  
dans cette région:  
285 €

Prix moyen/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
353 €

Prix médian/m<sup>2</sup> de ce type en  
Croatie:  
185 €

# Terrain

Medulin, Istrie



# Terrain

Medulin, Istrie



Perimetra M<sup>2</sup>:180

# Terrain

## Medulin, Istrie



superficie piano terra: 189,73 m<sup>2</sup> + terrazzi  
superficie copripavimento totale: 314,33 m<sup>2</sup> + terrazzi

Rano tlo - M1/25



superficie 1° piano: 100,16 m<sup>2</sup> + terrazzi  
superficie copripavimento totale: 314,70 m<sup>2</sup> + terrazzi

1° piano - M1/25



superficie 2° piano: 134,70 m<sup>2</sup> + terrazzi  
superficie copripavimento totale: 314,70 m<sup>2</sup> + terrazzi

2° piano - M1/25



# Terrain

Medulin, Istrie



# Terrain

Medulin, Istrie



# Terrain

Medulin, Istrie

