ISTRA PLUS REAL ESTATE
Istarskog razvoda 19, 52440 Poreč
mail: info@istraplus-realestate.com
web: www.istraplus-realestate.com
info: +385 91 521 8871









Kode :	02248
Lage :	Poreč
Wohnfläche :	151 m2
Grundstücksfläche :	600 m2
Entfernung zum Stadt :	1000 m
Entfernung zum Meer :	7000 m
Anzahl der Etagen :	0
Anzahl der Zimmer :	5
Anzahl der Schlafzimmer :	3
Anzahl der Badezimmer / WC :	4 / 0
Baujahr :	2016
Energieeffizien :	Nicht bekannt
Meerblick :	Ja
Parkplatz :	Ja
Balkon :	Ja
Schwimmbad :	Ja
Klimaanlage :	Ja
Heizung - Strom :	Ja
Heizung - Unterflur :	Ja
Zimmerei - PVC :	Ja
Lagerung :	Ja
Außenküche :	Ja
Alarm :	Ja
Videoüberwachung :	Ja
Kamin :	Ja
Abwasser umgesetzt :	Ja
Agenturkommission :	3 % + PDV

Preis :	629.000 €

K354
Diese Immobilie ist exklusiv über die Agentur Istra Plus buchbar.

Nur 7 km von Poreč und dem Meer sowie nur 1 km von Žbandaj entfernt liegt dieses wunderschön gepflegte Haus mit Swimmingpool und separatem Studio-Apartment.

Die Lage bietet die perfekte Kombination aus Privatsphäre und Komfort: Schulen, Geschäfte, ein Supermarkt, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, während das Anwesen selbst dank seiner Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse absolute Ruhe genießt.

Am sanften Hang gelegen, bietet das Haus einen herrlichen Blick auf das Meer, die grüne Landschaft Istriens und im Winter mit ihrer wunderschönen Schneedecke auf die Alpen.
Es wurde 2016 erbaut und über die Jahre regelmäßig instand gehalten und sorgsam genutzt, weshalb es sich heute in einem exzellenten Zustand befindet.

ISTRA PLUS REAL ESTATE
Istarskog razvoda 19, 52440 Poreč
mail: info@istraplus-realestate.com
web: www.istraplus-realestate.com
info: +385 91 521 8871

Die Wohnfläche des Haupthauses beträgt 151 m². Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangshalle, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer. Das Herzstück des Hauses bildet ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen, das in den kälteren Monaten für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt.
Im Erdgeschoss befinden sich eine voll ausgestattete Küche und ein Esszimmer mit Zugang zu einer überdachten Terrasse, einer Sonnenterrasse und einem Swimmingpool.
Eine Steintreppe führt in den ersten Stock, wo sich zwei geräumige Schlafzimmer befinden, jeweils mit eigenem Bad. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über ein Ankleidezimmer. Im ersten Stock befindet sich außerdem eine überdachte Terrasse mit herrlichem Panoramablick auf das Meer, die umliegende Landschaft und die Alpen.

Ein separates Studio-Apartment mit eigenem Eingang und umzäuntem Garten verleiht dieser Immobilie einen besonderen Wert und bietet zukünftigen Eigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Das Apartment besteht aus einem Flur, einem Wohnzimmer mit Schlafbereich, einer Küche und einem Badezimmer. Ein schöner Kamin verleiht dem Raum einen besonderen Charme und sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes mediterranes Ambiente.
Das Apartment öffnet sich zu einem gepflasterten Innenhof im authentischen mediterranen Stil mit einem gemauerten Kamin oder einer Sommerküche – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – sowie einem praktischen Gartenhaus.

Für zusätzlichen Komfort ist jedes Zimmer mit einer Klimaanlage zum Heizen und Kühlen ausgestattet, die Badezimmer verfügen zudem über Fußbodenheizung.
Das Haus bietet außerdem einen Kamin mit Schornstein, zwei Abstellräume, elektrische Rollläden und eine Videoüberwachungsanlage.
Drei Parkplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Neben seiner Nutzung als Familienhaus hat sich die Immobilie auch als hervorragende Kapitalanlage erwiesen. Die Eigentümer betreiben seit sechs Jahren erfolgreich die Ferienvermietung und erzielen dabei sehr gute Ergebnisse und eine hohe Gästezufriedenheit. Dies ermöglicht dem zukünftigen Eigentümer, das etablierte Geschäft fortzuführen.
Energieklasse: „B“
Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, das Ruhe, Privatsphäre, Meerblick und einen hohen Lebensstandard bietet, ergänzt durch eine separate Wohnung und nachweisliches Potenzial für die Ferienvermietung.