



<b>Codice :</b>	02249
<b>Posizione :</b>	Poreč
<b>Superficie immobile :</b>	350 m2
<b>Superficie particela :</b>	7000 m2
<b>Distanza dalla città :</b>	4000 m
<b>Distanza dal mare :</b>	12000 m
<b>Numero di piani :</b>	0
<b>Numero di camere :</b>	6
<b>Numero di camere da letto :</b>	4
<b>Numero di bagni / WC :</b>	4 / 1
<b>l'ultimo anno di adattamento :</b>	2025
<b>Efficienza energetica :</b>	Non specificato
<b>Vista sul mare :</b>	Si
<b>Posteggio :</b>	Si
<b>Balcone :</b>	Si
<b>Internet :</b>	Si
<b>Piscina :</b>	Si
<b>Clima :</b>	Si
<b>Riscaldamento - Elettricità :</b>	Si
<b>Riscaldamento - Pavimento :</b>	Si
<b>Riscaldamento - Camino :</b>	Si
<b>Arredato :</b>	Si
<b>Deposito :</b>	Si
<b>Caminetto :</b>	Si
<b>Commissione di agenzia :</b>	3 % + PDV

**Prezzo :** 1.590.000 €

K355

In una posizione tranquilla vicino a Višnjan, si trova un'esclusiva villa in pietra che offre completa privacy e un'autentica atmosfera istriana. La proprietà sorge su un ampio terreno di 7.000 m<sup>2</sup>, di cui circa 2.500 m<sup>2</sup> edificabili. Ciò offre al futuro proprietario ulteriori possibilità di costruire un nuovo edificio e, grazie all'accesso al terreno da più lati, è possibile realizzare un ingresso indipendente.

L'intera proprietà è recintata e circondata da verde, ulivi e vegetazione mediterranea. Sul terreno si trovano 30 ulivi fruttiferi che producono fino a 20 litri di olio d'oliva all'anno, oltre a fichi, ciliegi e mandorli. Un sistema di irrigazione automatico, una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana con una capacità di 30 m<sup>3</sup> e l'illuminazione esterna contribuiscono ulteriormente alla funzionalità e alla facile manutenzione del giardino.

Un fascino particolare è dato dalla piscina riscaldata con acqua salata di 13,84 x 4,75 m, adiacente alla quale si trovano una zona prendisole e una doccia esterna. Terrazze coperte e numerose zone relax creano un'atmosfera ideale per il relax durante tutto l'anno. Alcune parti della proprietà offrono anche una vista

parziale sul mare.

L'accesso alla proprietà è garantito da cancelli elettrici con telecomando o tramite codice di accesso. All'interno della proprietà è presente un parcheggio coperto con pannelli solari e spazio sufficiente per almeno cinque auto.

La villa, con una superficie lorda di 350 m<sup>2</sup>, è stata originariamente costruita nel 1912 e completamente ristrutturata nel 2025, preservandone con cura il carattere originale. Muri in pietra spessi 60 cm, dettagli architettonici originali e materiali naturali si combinano armoniosamente con elementi moderni e soluzioni tecnologiche contemporanee.

L'ingresso alla casa conduce, attraverso un passaggio coperto, a un ampio atrio che sottolinea immediatamente l'autenticità dell'edificio. Segue un accogliente soggiorno con un imponente camino e muri in pietra originali che conferiscono calore e carattere all'ambiente. La zona giorno si collega a una terrazza coperta e al giardino, mentre la cucina è inondata di luce naturale grazie alle ampie vetrate e ha accesso diretto all'esterno. Accanto alla cucina si trova anche un pratico ripostiglio.

Il piano terra comprende anche un bagno di servizio, una lavanderia e un locale caldaia. Un valore aggiunto della proprietà è rappresentato da un monolocale completamente indipendente con ingresso privato. L'appartamento dispone di un bagno e di un open space con letto matrimoniale e angolo cottura, risultando ideale per ospiti o affitti turistici.

Al piano superiore si trovano tre camere da letto, ognuna con bagno privato, una delle quali con accesso a un balcone con vista sulla proprietà. La camera da letto principale si distingue in particolare per gli alti soffitti, i dettagli originali e le autentiche pareti in pietra che creano un'atmosfera speciale. Allo stesso piano è presente anche un ripostiglio.

Gli interni sono impreziositi da un pregiato parquet in rovere spazzolato, che conferisce eleganza e calore all'ambiente. Per il massimo comfort durante tutto l'anno, in tutte le stanze sono installati riscaldamento a pavimento e aria condizionata.

L'efficienza energetica è ulteriormente migliorata da un impianto fotovoltaico da 15 kW che copre circa il 70% del consumo annuo di elettricità. La proprietà è dotata di una moderna fossa settica, predisposizione per un sistema di allarme e videosorveglianza e tapparelle elettriche.

La posizione offre una combinazione ideale di privacy e accessibilità. Nelle immediate vicinanze si trovano produttori locali di prodotti tipici e autentiche specialità istriane, mentre gli amanti dei vini di alta qualità apprezzeranno in particolare la vicinanza di una rinomata cantina.

Questa imponente villa in pietra rappresenta una rara opportunità di acquistare una proprietà che coniuga fascino storico, comfort moderni, un ampio terreno e un eccezionale potenziale di investimento.



**ISTRA PLUS REAL ESTATE**

**Istarskog razvoda 19, 52440 Poreč**

**mail: [info@istraplus-realestate.com](mailto:info@istraplus-realestate.com)**

**web: [www.istraplus-realestate.com](http://www.istraplus-realestate.com)**

**info: +385 91 521 8871**

Višnjan dista solo 5 km, dove si trovano negozi, ufficio postale, caffè e ristoranti.