

## ISTRA, KRNICA - Moderna niskoenergestka vila okružena prirodom, Marčana, Haus



### Verkäuferinformationen

Name: Agencija Dux nekretnine

E-Mail: [info@dux-nekretnine.hr](mailto:info@dux-nekretnine.hr)

Vorname: Agencija

Nachname: Dux nekretnine

Firmenname: DUX NEKRETNINE d.o.o.

Service Type: Selling and renting

Land: Croatia

Region: Primorsko-goranska županija

City: Rijeka

Postleitzahl: 51000

Adresse: Tizianova 8

Mobile: 385 91 480 8808

Phone: 385 51 518 174

Über uns: Die Agentur Dux nekretnine arbeitet mit dem Ziel, die Qualität der Immobilienvermittlung auf ein höheres Maß an Professionalität und gegenseitiger Zufriedenheit der Parteien zu heben, mit denen sie zusammenarbeitet. Wie machen wir das? Wir gehen menschlich und professionell auf jeden Kunden zu, um eine der größten und wichtigsten Entscheidungen im Leben zu erleichtern - den Immobilienkauf. Unser Angebot umfasst eine große Auswahl an qualitativ hochwertigen und sehr attraktiven Immobilien in der Kvarner, Istrien, auf den Inseln und in der weiteren Umgebung, um den anspruchsvollen Geschmack unserer langjährigen Kunden zu befriedigen. Der Kauf- und Verkaufsprozess erfolgt auf höchstem Qualitätsniveau mit unserer Zuverlässigkeit und

unserem Engagement für jeden einzelnen Kunden. Unsere Arbeit ist erst erledigt, wenn wir ein Lächeln auf den Gesichtern unserer Kunden sehen. Und selbst dann, weil wir gerne auch nach Vertragsunterzeichnung in Kontakt bleiben – denn unsere Mission ist mehr als nur ein Job.

## Anzeigendetails

### Allgemein

Titel:	ISTRA, KRNICA - Moderna niskoenergestka vila okružena prirodom
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	785 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Preis:	698,000.00 €
Erstellt:	26.06.2024

### Zustand

Neubau:	ja
Baujahr:	2023

### Standort

Land:	Croatia
Staat / Region / Provinz:	Istarska županija
Stadt:	Marčana
Siedlung:	Krnica
Postleitzahl:	52206

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

Energieeffizienz:	A+
-------------------	----



## Parkplatz

Garage: ja  
Anzahl der Parkplätze: 3

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

ISTRIEN, KRNICA – diese moderne Niedrigenergievilla inmitten der Natur liegt nahe dem Zentrum des kleinen magischen Dorfes Krnica Die moderne und hochwertige Niedrigenergievilla befindet sich auf einem größeren Landschaftsgrundstück von insgesamt 780m<sup>2</sup>, in ruhiger Lage, uneinsehbar und umgeben von Grün und Natur. Es handelt sich um eine hochwertige Villa mit hervorragend ausgewählten Verarbeitungsdetails und zeitlosem Designgeschmack. Mit einer Gesamtwohnfläche von 135 m<sup>2</sup> bietet sie den zukünftigen Eigentümern alles, was sie brauchen, in einem ideal genutzten und organisierten Raum. So wird beispielsweise das Erdgeschoss der Villa von einem größeren offenen Raum dominiert, der von Tageslicht durchflutet wird und in dem sich ein modernes und minimalistisches Wohnzimmer mit einem Holzkamin befindet. Im selben Raum befindet sich dann eine separate, moderne, voll ausgestattete Küche, die dem Designausdruck des Innenraums folgt, und neben der Küche gibt es auch ein Esszimmer mit großen Glaswänden und Blick auf den Garten und den Pool. Die Böden in der Villa sind aus hochwertigem Material gefertigt, so wurde in den meisten Bereichen hochwertiges Eichenparkett verlegt, wodurch eine stärkere Atmosphäre von Zuhause und Wärme erreicht wird. Ebenso befindet sich im Erdgeschoss ein kleinerer, von Designern dekoriertes Raum, der derzeit als kleines Büro genutzt wird, sowie ein modernes, hochwertiges Gästebad mit begehrter Dusche. Die moderne Innentreppe, eine Kombination aus Metall und Holz, führt uns in den ersten Stock der Villa, wo sich zwei schöne Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad befinden. Eines der Zimmer ist das Hauptschlafzimmer, es ist ebenfalls etwas größer als die anderen Zimmer und verfügt über eine größere sonnige Terrasse, von der aus man einen Blick auf die Landschaft und die makellose Natur hat, die die Villa umgibt. Die Zimmer sind zudem mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und jedes der Badezimmer ist mit eindrucksvoller italienischer Designerkeramik dekoriert. Vom Wohnzimmer aus besteht eine direkte Verbindung zur Außenterrasse und zum angelegten Garten, durch den sich die mediterrane Atmosphäre mit duftenden mediterranen Pflanzen ausbreitet, die durch ein automatisches Bewässerungssystem aufrechterhalten wird. Im Garten ist es fast unmöglich, die Verwendung des besonderen Brač-Steins zu übersehen, der mit dem Design der Villa und ihrer Umgebung

verschmilzt. Im zentralen Teil, in einem komplett umzäunten Garten, befindet sich ein 42 m<sup>2</sup> großer Swimmingpool, der zusammen mit Steinplatten die Atmosphäre der berühmten Adriastrände schafft. Der angelegte Garten ist von einer großen Steinmauer umgeben, die für Privatsphäre und Ruhe sorgt, während der Eingang zur Villa mit einem modernen Portuno mit Fernbedienung geschmückt ist. Der Garten bietet die Möglichkeit, 3 Autos zu parken, und einer dieser Parkplätze gehört zur Garage. Im Innenhof der Villa gibt es außerdem ein 20 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude, in dem sich eine Außentoilette mit der gleichen hochwertigen Keramik, eine Außendusche und ein Stauraum für alle Gartenutensilien und die technische Ausrüstung des Pools befinden. Lage: Die Villa befindet sich in einem kleinen idyllischen Ort namens Krnica, nur 2 km vom Meer und der berühmten Bucht Krnica mit wunderschönen Naturstränden und türkisfarbenem Meer entfernt. In gleicher Entfernung gibt es auch einen kleineren Hafen für lokale Boote. Krnica als Ort bietet alles, was Sie für ein sicheres und friedliches Leben benötigen, von bekannten kleinen Tavernen und Restaurants über Kaffeebars, Geschäfte, Postämter, Ärzte und dergleichen. Die Stadt Pula ist nur 20 Autominuten entfernt und der istrische Flughafen „Ipsilon“ ist ebenfalls nur 18 Autominuten entfernt. Zusätzliche Informationen: \* Es handelt sich um ein Niedrigenergiehaus, das von einem namhaften und renommierten Bauunternehmer gebaut wurde \* Außenwände 34 cm dick mit gebrauchter Mineralwolle als Isolierung (ohne Styrod!) \* Trennwände gleich dick mit Mineralwolle und zusätzlicher spezieller Schalldämmung \* Decken 60 cm dick mit Mineralwolle-Wärmedämmung und spezieller Schalldämmung \* Das Haus ist in jedem Raum mit intelligenten Klimaanlage + einem Holzkamin ausgestattet \* Es wird komplett möbliert verkauft \* Das Jahr der Fertigstellung aller Arbeiten ist 2023. Sehr geehrte Kunden, die Agenturprovision wird gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen berechnet: [www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja)  
ID CODE: 22180

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 499942

Agency ref id: 22180