

## ISTRA, FILIPANA - Romantična autohtona istarska kamena vila, 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, FILIPANA - Romantična autohtona istarska kamena vila
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	in Folge
Quadratfuß:	175 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1630 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	4
Preis:	575,000.00 €
Erstellt:	07.07.2024

### Zustand

Baujahr:	1911
Letzte Renovierung:	2019

### Standort

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

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

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



## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 3  
Überdachter Parkplatz: ja

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

ISTRIEN, PHILIPPINEN – Eine steinerne istrische Schönheit in einer ruhigen und kleineren Siedlung Ein renoviertes istrisches Steinhaus mit hochwertiger Verarbeitung und romantischem Geist befindet sich in der Nähe der Siedlung Marčane, umgeben von natürlichem Grün. Es handelt sich um ein echtes istrisches Steinhaus, das 2019 komplett renoviert wurde, mit dem ersten Ziel, es als neues Einfamilienhaus zu nutzen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen, mit einer Gesamtwohnfläche von 175m<sup>2</sup>. **BESCHREIBUNG DES EIGENTUMS;** Beim Betreten der Steinvilla werden wir von einer kleineren Eingangshalle mit separatem Gästebad begrüßt. Die gleiche Lobby ist außerdem mit einem geräumigen und warmen Wohnzimmer verbunden. Den Mittelpunkt des Wohnzimmers bildet ein origineller und funktionaler Steinkamin, der sich ideal zum Heizen des gesamten Raums in den kälteren Monaten des Jahres eignet. Vom Wohnzimmer getrennt gibt es einen großzügigen Bereich, der eine gut ausgestattete, hochwertige Küche mit handgefertigten Massivholzelementen sowie ein Esszimmer verbirgt, das sich ideal für Familientreffen und Unterhaltung eignet. Im gleichen Raum unter der Treppe befindet sich auch ein Abstellraum. Die Innentreppe führt weiter in den ersten Stock, wo sich 3 geräumige Schlafzimmer befinden, von denen jedes über ein eigenes komfortables und geräumiges Badezimmer verfügt. Anschließend führt uns die Treppe in den letzten Stock (Dachgeschoss), wo sich derzeit ein Kinderzimmer mit zwei befindet Betten. Derselbe Raum kann entsprechend den Bedürfnissen des zukünftigen Eigentümers umgenutzt werden. Der Außenbereich, der ebenfalls im echten istrischen Stil mit markanten Steindetails und einheimischen Pflanzen dekoriert ist, bietet ausreichend Platz für die Unterhaltung von Freunden und Familie. Die überdachte Sommerterrasse mit einem größeren Grill und Esstisch sowie einem originellen und funktionalen Brotbackofen sowie ein großzügiges Grundstück neben dem Haus auf der Rückseite mit einer Gesamtquadratfläche von 1183 m<sup>2</sup> werden Ihnen sicherlich dabei helfen Das. Auf dem sich ein großzügiger Swimmingpool mit Liegewiese, ein Ruhe- und Entspannungsbereich sowie ein Technikraum mit Abstellraum befinden. Vor dem Haus befindet sich ein kleiner Teil des Gartens, der groß genug ist, um 4 Autos zu parken. **WEITERE INFORMATIONEN;** \* Die Immobilie wird komplett möbliert verkauft, wie auf den Bildern, dem

3D-Rundgang und dem Video zu sehen ist \* Jedes Zimmer ist mit einer Klimaanlage zum Kühlen und Heizen ausgestattet, während der original istrische Steinkamin im Wohnzimmer zusätzlich zum Heizen genutzt wird \* Während Im Rahmen der Renovierung wurde eine komplett neue Installation von Strom, Wasser und Abwasser sowie eine neue Wärme-, Wasser- und Schalldämmung installiert. \* Die Immobilie ist sauber, 1/1, ohne finanzielle Belastung. STANDORTBESCHREIBUNG; \* Entfernung vom Geschäft 2 km \* Entfernung vom ersten Restaurant 2 km \* Entfernung vom Strand 10 km \* Entfernung von der Stadt Pula 17 km \* Entfernung von Vodnjan 8 km In unmittelbarer Nähe des Grundstücks gibt es zahlreiche Restaurants und Tavernen, die unverwechselbare lokale Gerichte anbieten und Getränke sowie zahlreiche Spaziergänge, Radwege durch wunderschöne Natur und alte Steinsiedlungen. Wir dürfen nicht die 36 km lange gegliederte Küste vergessen, die die Gemeinde Marčana ziert und von der Bucht von Raš im Norden bis zur Bucht von Budava im Süden reicht. Das gesamte Gebiet weist die für die Elemente des „roten Istriens“ charakteristischen Merkmale auf und das Klima ist angenehm mediterran mit viel Sonne. Sehr geehrte Kunden, die Vermittlungsprovision wird gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen berechnet. [www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) ID CODE: 25781

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 546205

Agency ref id: 25781