

## ISTRA, BALE - Moderna obiteljska apartmanska vila, Bale, 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, BALE - Moderna obiteljska apartmanska vila
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	340 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	624 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	9
Badezimmer:	7
Preis:	939,000.00 €
Erstellt:	14.07.2024

### Zustand

Baujahr:	2007
Letzte Renovierung:	2022

### Standort

Land:	Croatia
Staat / Region / Provinz:	Istarska županija
Stadt:	Bale
Siedlung:	Bale
Postleitzahl:	52211

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

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



## Heizung

Zentralheizung: ja

## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 4

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

ISTRIEN, BALE – Dieses hochwertige Familienapartmenthaus mit 3 oder mehr Wohneinheiten liegt nahe dem Zentrum von Bale. Wir präsentieren stolz diese hochwertige Familienvilla in attraktiver Lage in der Nähe von Rovinj und nur wenige Schritte vom Zentrum von Bal entfernt. Es handelt sich um ein Apartmenthaus bestehend aus 3 Wohneinheiten, die zukünftigen Eigentümern unterschiedliche Möglichkeiten bieten. Diese Immobilie ist auf jeden Fall Ihre Aufmerksamkeit wert und wir sind sicher, dass sie Sie mit ihrer Lage, der Raumaufteilung und den hervorragenden touristischen Ergebnissen begeistern wird. **BESCHREIBUNG DES EIGENTUMS**; Das Haus verfügt über insgesamt 340m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche und verteilt sich auf 3 Etagen: Erdgeschoss, 1. Stock und 2. Stock. **\*Erdgeschoss\*** Am Eingang der Villa befindet sich eine kleine Lobby, die alle Etagen des Hauses mit einer gemeinsamen Innentreppe verbindet. Weiter geht es über einen privaten Durchgang zu einer separaten Wohnung, die aus einem Flur besteht, der zwei größere separate Schlafzimmer miteinander verbindet 25m<sup>2</sup>. Jedes dieser Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad und Zugang zum Garten mit Swimmingpool. Für jeden, der nach einer touristischen Investitionsmöglichkeit sucht, ist interessant, dass jedes dieser separaten Schlafzimmer als separate touristische Mieteinheit behandelt werden kann. Am Ende des oben genannten Korridors befindet sich der Hauptbereich der Wohnung mit einer modernen Küche, einem Esszimmer und einem kleineren Wohnzimmer, von dem aus der Zugang zum Garten mit Swimmingpool führt. Es gibt ein zusätzliches Badezimmer, ein zusätzliches Schlafzimmer und einen Abstellraum. **\*1. Etage\*** Der Eingang über die gemeinsame Treppe führt zu einem identischen Spiegelraum im Erdgeschoss. So befinden sich im Flur zwei größere separate Schlafzimmer von 25m<sup>2</sup>, die jeweils über ein eigenes Bad und Zugang zu einer privaten Terrasse verfügen. Diese Räume können auch als separate Mieteinheiten betrachtet werden, während der Hauptteil der Wohnung am Ende des Flurs mit eigenem Eingang liegt und über eine Küche, ein Esszimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zu einer privaten Terrasse verfügt. Die gleiche Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum. **2. Stock**; Die letzte Wohneinheit mit

eigenem Eingang über die gemeinsame Treppe besteht aus einem größeren offenen Raum, in dem sich eine moderne Küche mit Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer und im privaten Teil der Wohnung ein Schlafzimmer und ein Schlafzimmer befinden größeres Badezimmer. Das Besondere an dieser Immobilie ist die Dachterrasse, die über einen kleinen Flur vom gemeinsamen Treppenhaus aus zugänglich ist. Hier finden Sie einen Platz zum Ausruhen und Entspannen, einen überdachten Teil der Terrasse mit Sommerküche und Sitzecke sowie einen herrlichen Blick auf das Meer und den Sonnenuntergang. Der 624 m<sup>2</sup> große Garten der Villa ist komplett eingezäunt und nicht einsehbar. Der Hof ist gepflegt und mit zahlreichen mediterranen Pflanzen und einer großzügigen Grünfläche geschmückt, die durch ein automatisches Bewässerungssystem gepflegt wird. Im privaten Teil des Gartens, der sich auf der Rückseite der Villa befindet, gibt es einen Swimmingpool mit Liegewiese sowie eine geräumige überdachte Sommerküche mit Grill, ideal zum Bewirten und Entspannen mit Freunden und Familie. Im Garten gibt es ausreichend Parkplätze für 4 Autos, außerdem besteht die Möglichkeit, außerhalb des Gartens zu parken. WEITERE INFORMATIONEN; \* Die Villa wird komplett möbliert verkauft, was bedeutet, dass die neuen Eigentümer keine zusätzlichen Investitionen benötigen. \* Alle Badezimmer in der Villa verfügen über elektrische Fußbodenheizung. \* Alle Räume sind klimatisiert, es gibt aber auch einen Kamin mit der Möglichkeit, einen Pellet- oder Holzofen zu installieren. \* Es wurde eine hochwertige Fassadendämmung von 10 cm und hochwertiges PVC verbaut, was den Aufenthalt in der Villa das ganze Jahr über angenehm macht. \* Alle Eingangstüren zu Wohnungen oder Zimmern verfügen über intelligente Schlösser, die mit einem Schlüssel oder einer personalisierten Karte geöffnet werden können. \* Das Haus verfügt außerdem über eine von der Wohnung getrennte Waschküche/Hauswirtschaftsraum, die von außen zugänglich ist. \* Im Garten gibt es auch ein Nebengebäude, das als Abstellraum und Wasch-/Bügelraum genutzt wird. \* Der Besitz der Villa ist in Ordnung. \* Die Immobilie wird ganzjährig zum Wohnen und zur Vermietung genutzt und wir sind sicher, dass die Vermietungsergebnisse Sie überraschen werden. Mit dem Kauf dieser Anlage übernehmen Sie einen bereits etablierten Betrieb mit Stammgästen und einer sicheren Kapitalrendite. ORTSBESCHREIBUNG; Die Rede ist von Bala, einem der schönsten istrischen Juwelen an der Westküste Istriens. Diese historische SteinStadt liegt auf einem Hügel umgeben von Olivenhainen und Weinbergen und ist 5 Kilometer vom Meer und einer unberührten Küste entfernt. Der 45. Breitengrad verläuft durch die Gemeinde Bale, also ihren südlichsten Teil, also am idealsten Ort, auf halber Strecke zwischen Äquator und Nordpol. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Bale beträgt 14 Grad Celsius und es gibt durchschnittlich 2.400 Sonnenstunden im Jahr. Mit einer bekannten langen Geschichte und den vielen Inhalten, die sie bieten, nimmt Bale heute einen hohen Platz unter den vielen ähnlichen Städten und Siedlungen in Istrien ein. Wunderschöne Naturstrände, gut ausgebaute Wander- und Radwege sowie ein hochwertiges gastronomisches Angebot haben diesen Ort zu einem Treffpunkt für viele Gäste gemacht, und von Jahr zu Jahr gibt es immer mehr neue Liebhaber.

Aufgrund seiner außergewöhnlichen Lage eignet sich diese Immobilie ideal für Investitionen zu touristischen Zwecken oder als Option für ein sicheres und ruhiges Familienleben. Nähe zum Inhalt; \* Naturstrände sind nur 6 Autominuten von der Villa entfernt, \* die berühmte Stadt Rovinj ist nur 10 Autominuten entfernt \* die größte Stadt Istriens, Pula, ist nur 25 Autominuten entfernt \* die Anbindung an die Das istrische Ipsilon ist nur 10 Autominuten entfernt\*, während Geschäfte, Apotheke, Metzgerei, Markt, Bank und zahlreiche Restaurants und Cafés nur 200 m von der Villa entfernt sind. Für weitere Fragen, notwendige Informationen oder den Wunsch, einen Immobilienbesichtigungstermin zu vereinbaren , fühlen Sie sich frei uns zu kontaktieren! Sehr geehrte Kunden, die Agenturprovision wird gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen  
[www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) berechnet ID CODE: 28185

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 573064

Agency ref id: 28185