

## ISTRA, LIŽNJAN - Moderna obiteljska vila nadomak plaža, Ližnjan, 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, LIŽNJAN - Moderna obiteljska vila nadomak plaža
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	630 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	4
Preis:	630,000.00 €
Erstellt:	19.06.2024

### Zustand

Neubau:	ja
Baujahr:	2023

### Standort

Land:	Croatia
Staat / Region / Provinz:	Istarska županija
Stadt:	Ližnjan
Siedlung:	Ližnjan
Postleitzahl:	52204

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja



### Zusätzliche Informationen

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

## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 4

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

ISTRIEN, LIŽNJAN – Moderne Familienvilla in ruhiger Umgebung, nicht weit von den Stränden und dem Dorfzentrum entfernt. Wir präsentieren Ihnen eine neu erbaute Familienvilla in idealer Lage, nicht weit von den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens entfernt. Es handelt sich um ein luxuriöses, modernes, mehrstöckiges Gebäude in einem kleineren Wohnviertel von Ližnjan mit mehreren neu gebauten Villen und Ferienhäusern. Wir sind sicher, dass Sie diese Immobilie mit ihrer Inneneinrichtung, dem komfortablen Garten und der strategisch gut gewählten Lage begeistern wird. **BESCHREIBUNG DES HAUSES:** Die Villa verfügt über insgesamt 170m<sup>2</sup> Wohnfläche, die in zwei Etagen, Erdgeschoss und erste Etage, aufgeteilt ist. Ganz am Eingang der Villa befindet sich eine kleine Lobby, die uns in den Hauptbereich des Erdgeschosses führt, der als völlig offener Raum gestaltet ist. Es gibt eine moderne und ausgestattete Küche mit einem geräumigen Essbereich und einem größeren, komfortablen Wohnzimmer. Die gestalterische Entscheidung des Eigentümers bestand darin, die Räume optisch voneinander zu trennen, damit jeder von ihnen seinen Zweck bestmöglich erfüllt. Dies gelang ihm gerade dadurch, dass er das Wohnzimmer etwas tiefer als die Küche und das Esszimmer platzierte, was ihm eine angenehme Atmosphäre verleiht. Raum im Erdgeschoss eine andere Dimension. Hervorzuheben ist die natürliche Sonneneinstrahlung des Raumes mit Tageslicht, die durch die gute Ausrichtung der Villa zur Sonne sowie durch die verschiebbaren Glaswände, durch die sich der Blick und Zugang zum Garten der Villa erstreckt, erfolgreich erreicht wurde. Das erste Schlafzimmer mit eigenem Bad befindet sich im Erdgeschoss, das über einen eigenen Zugang zum Garten und zum Pool verfügt. Ebenso gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Abstellraum. Die Innentreppe führt dann in die erste Etage der Villa, wo sich drei weitere Schlafzimmer befinden, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen, und zwei Schlafzimmer haben außerdem Zugang zu einer größeren überdachten Terrasse. Von der Terrasse aus hat man einen wunderbaren freien Blick ins Grüne sowie auf Teile der Siedlungen Ližnjan und Medulin. Der Hof der Villa ist vollständig von einer Mauer umgeben und mit einem natürlichen grünen Zaun geschmückt. Es ist in einem schlichten, modernen Stil eingerichtet und die Begrünung wird durch ein automatisches Bewässerungssystem gewährleistet. Durch den Zugang zum Garten über ein elektrisch bewegliches Tor gibt es 4 komfortable Parkplätze für Ihre Haustiere. Bei Bedarf haben die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, den Parkplatz zu überdachen. Im zentralen Teil des Gartens befindet sich ein großzügiger Swimmingpool mit Liegewiese. Neben dem Pool gibt es auch eine überdachte Terrasse mit Sitzgelegenheiten, ideal zum Entspannen und Unterhalten mit Freunden, sowie eine Sommerküche mit einem größeren Grill. Neben dem Haus befindet sich auch ein Nebengebäude, das als Lagerraum für alle notwendigen Pool- und Gartengeräte dient und von den zukünftigen Eigentümern problemlos in einen SPA-Bereich oder ähnliches umgewandelt werden kann.

Unterhalb der oben genannten Nebenanlage befindet sich der vor allen Witterungseinflüssen geschützte Maschinenraum für das Schwimmbad.

**ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN:** \* Die Villa wird möbliert verkauft, wie auf den Bildern zu sehen ist, und ist mit hochwertigen Möbeln ausgestattet. \* Es verfügt über Klimaanlage in jedem Raum zum Heizen und Kühlen, einschließlich eines Kamins im Wohnzimmer mit der Möglichkeit, einen Pellet- oder Holzofen aufzustellen. \* Das Eigentum an der Villa ist sauber, 1/1, ohne finanzielle Belastung und verfügt über alle notwendigen Unterlagen.

**STANDORTBESCHREIBUNG:** Diese hochwertige Villa befindet sich im malerischen Dorf Ližnjan. Die Villa befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit nur wenigen vergleichbaren modernen und möblierten Familienvillen und Ferienhäusern. Was einen Aufenthalt in dieser Villa attraktiv macht, ist nicht nur die Nähe zur Küste und den Stränden, sondern auch die Nähe zu allen Einrichtungen, die für das tägliche Leben eines modernen Menschen notwendig sind. Nur 1 Minute Fahrt von der Villa entfernt gibt es beispielsweise einen kleinen Laden mit allem Nötigen, dann gibt es auch eine Schule, bekannte und angesehene Restaurants und Tavernen, zahlreiche Spaziergänge durch die Natur, eine Haltestelle der Stadtbuslinie die Liznjan mit Medulin, Šišan, Pula und anderen kleineren Siedlungen verbindet. Liznjan ist als echtes kleines Fischerdorf bekannt und liegt in der Nähe von Medulin und der Stadt Pula. Lange Spaziergänge durch die Natur, eine breite Küste und eine Vielzahl von Buchten schmücken diesen Ort. Wir sind sicher, dass Sie, wenn Sie ein wenig suchen, eine kleine Bucht an der Küste ohne große Menschenmengen finden und diese mit Freunden und Familie mit einem herrlichen Blick auf die Kvarner-Inseln und das kristallklare Meer genießen können . Wichtige Orte in der Nähe der Villa: \* Medulin (Uferpromenade) – 2,5 km \* Šišan (Zentrum) – 3,3 km \* Pula (Zentrum) – 14 km \* Flughafen Pula – 14 km \* Istrisches Ypsilon – 11,5 km Kurz gesagt, es ist ein Hoch- Qualitätsvilla, die Ihre Aufmerksamkeit verdient. Diese Immobilie stellt eine ideale Gelegenheit für eine Familienvilla oder als Investitionsmöglichkeit in Form einer touristischen Vermietung mit sicherer Kapitalrendite dar. Für weitere Fragen, notwendige Informationen oder den Wunsch, einen Termin zur Besichtigung der Villa zu vereinbaren, können Sie sich gerne an uns wenden! 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: 28578

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 579835

Agency ref id: 28578