

## ISTRA, MARČANA - Kamena vila u privatnom naselju, 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, MARČANA - Kamena vila u privatnom naselju
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	770 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Preis:	550,000.00 €
Erstellt:	14.06.2024

### Zustand

Baujahr:	2015
Letzte Renovierung:	2020

### Standort

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

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

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



## Heizung

Zentralheizung: ja

## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 2

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

ISTRIEN, MARČANA – Hochwertige Steinvilla in ruhiger Lage in einer privaten und luxuriösen Siedlung, in der Nähe der Strände und aller notwendigen Einrichtungen. Wir präsentieren stolz diese hochwertige Steinvilla, die nur wenige Autominuten vom Zentrum von Marčane und den wunderschönen Naturstränden entfernt liegt. Es handelt sich um eine 2015 im traditionellen istrischen Stil erbaute Villa, die sich in einer kleinen Luxussiedlung inmitten von Natur und Grün befindet. In der Nähe der Villa befindet sich einer der schönsten Naturstrände mit kristallklarem Meer, ideal für Spaß, Geselligkeit und Erholung nach einem aktiven Tag, sowie alle Annehmlichkeiten, die Sie für einen sicheren und ruhigen Aufenthalt benötigen. **OBJEKTDESCHEIBUNG:** Diese hochwertige und gepflegte Villa verfügt über insgesamt 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf zwei Etagen, Erdgeschoss und Obergeschoss, aufgeteilt ist. Das Erdgeschoss der Villa besteht somit aus einer Eingangshalle mit Garderobebereich, die uns dann in den Wohnbereich der Villa führt, der nach dem „Open Space“-System ohne Trennwände konzipiert ist. Es gibt ein sonnendurchflutetes, gemütliches Wohnzimmer, dann ein Esszimmer, das Platz für die ganze Familie bietet, und eine voll ausgestattete Küche. Das Wohnzimmer ist mit einem funktionalen Kamin ausgestattet, der sich ideal für die kälteren Monate des Jahres eignet. Vom Erdgeschoss der Villa aus haben Sie ungehinderten Zugang zum Garten und zur größeren überdachten Außenterrasse, ideal für geselliges Beisammensein und Spaß mit Freunden und Familie. Darüber hinaus gibt es im privaten Teil des Erdgeschosses der Villa ein erstes Schlafzimmer mit eigenem Bad, sowie ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Über eine Innentreppe gelangt man in die obere Etage der Villa, die aus zwei geräumigen Schlafzimmern mit jeweils eigenem begehbaren Kleiderschrank und Bad besteht. Jedes Zimmer hat außerdem Zugang zu einer größeren überdachten Terrasse mit Blick auf die Bucht von Raš und das Grüne. **BESCHREIBUNG DES GARTENS:** Die Villa liegt in einem weitläufigen, vollständig eingezäunten Garten von 770 m<sup>2</sup>. Wenn wir die von der Villa und dem Pool eingenommene Fläche abziehen, erhalten Sie einen komfortablen, angelegten und gepflegten Garten von 311 m<sup>2</sup>, ideal für Spaß und unbeschwertes Spielen

Ihrer jüngsten Familienmitglieder. Durch ein elektrisches Tor gelangt man in den umzäunten Hof, wo sich ein Parkplatz für 2 Autos befindet, der je nach Wunsch oder Bedarf der zukünftigen Eigentümer auch überdacht werden kann. Im zentralen Teil des Gartens befindet sich ein großzügiger 37 m<sup>2</sup> großer Swimmingpool mit einer zum Entspannen idealen Liegewiese, daneben befindet sich die bereits erwähnte überdachte Sommerterrasse mit Esstisch und Außengrill. Für die Begrünung des Gartens sorgt ein automatisches Bewässerungssystem.

**ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN:** \* Die Villa wird komplett möbliert verkauft. \* Der Besitz der Villa ist geordnet, ohne finanzielle Belastung und es liegen alle notwendigen Unterlagen vor. \* Es ist mit Klimaanlage in jedem Raum ausgestattet, in allen Räumen ist eine Gaszentralheizung installiert, sowie in den Badezimmern Fußbodenheizung. \* Auf dem Dach sind Sonnenkollektoren installiert, die zur Warmwasserbereitung dienen. \* Im Wohnzimmer gibt es einen Holzkamin, der neben der besonderen Atmosphäre, die er in den kälteren Monaten des Jahres schafft, auch als zusätzliche Raumwärmequelle genutzt wird. \* Die Villa ist mit einem Sicherheitssystem aus Alarmen, Sensoren und Kameras ausgestattet. Es ist eine ideale Gelegenheit für alle, die ein Stück Paradies für sich und ihre Familie oder als Option für den Tourismus suchen, wenn man bedenkt, dass die Immobilie bereits mit 4 Sternen kategorisiert ist. 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: 31189

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 617289

Agency ref id: 31189