

## ISTRA, POMER - Luksuzna vila smještena nadomak mora, Medulin, Haus



### Verkäuferinformationen

Name:	Agencija Dux nekretnine
E-Mail:	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, POMER - Luksuzna vila smještena nadomak mora
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	freistehend
Quadratfuß:	322 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	615 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	4
Preis:	1,400,000.00 €
Erstellt:	26.06.2024

### Zustand

Neubau:	ja
Baujahr:	2024

### Standort

Land:	Croatia
Staat / Region / Provinz:	Istarska županija
Stadt:	Medulin
Siedlung:	Pomer
Postleitzahl:	52203

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

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

## Heizung

Zentralheizung: ja



## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 4

Überdachter Parkplatz: ja

## Beschreibung

Zusätzliche

Informationen:

ISTRA POMER - Exklusive moderne Villa in attraktiver Lage, nur 75 m vom Meer entfernt, in einer kleinen und ruhigen Siedlung mit allen notwendigen Annehmlichkeiten. Wir präsentieren stolz diese exklusive moderne Villa in der Nähe des Meeres und der Strände im bekannten und heute fast unvermeidlichen Pomer. Es handelt sich um eine Villa von hoher Luxus- und Qualitätskategorie, die ihren zukünftigen Eigentümern die einmalige Gelegenheit bietet, eine seltene Art von Immobilie an unserer Küste zu besitzen. **OBJEKTBESCHREIBUNG:** Es handelt sich um eine hochwertige Villa, die sich derzeit im Bau befindet, der geplante Fertigstellungs- und Bezugstermin ist Anfang 2025. Die Villa besteht aus insgesamt 322,10 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche, die in 2 Wohngeschosse und einem zusätzlichen dritten Stockwerk, das eigentlich eine Dachterrasse ist, aufgeteilt ist. Im Erdgeschoss der Villa, gleich am Eingang, werden wir zunächst von einer anmutigen Lobby mit einem für eine Garderobe vorgesehenen Raum begrüßt, der uns dann in den nach dem „Open Space“-Prinzip gestalteten Wohnbereich der Villa führt. System ohne Trennwände. Es gibt ein komfortables und geräumiges Wohnzimmer, das dank großer Glasschiebewände mit Tageslicht beleuchtet wird, dann neben dem Wohnzimmer ein größeres Esszimmer, das Platz für die ganze Familie bietet, und schließlich Platz für eine moderne Küche mit idealer Insel zum geselligen Beisammensein und zur Unterhaltung mit Freunden und Familie. Hervorzuheben ist eine interessante Designlösung, mit der die Projektinhaber den Luftraum über dem Wohnbereich der Villa vollständig geöffnet haben, wodurch das Erdgeschoss der Villa fast mit dem höchsten Punkt des Innenraums verbunden wurde. Auf diese Weise haben sie im Standarddesign einen Schritt nach vorne gemacht, der dieser Villa eine besondere Note verleiht und ein einzigartiges Anwesen in unserem Küstenabschnitt darstellt. Zusätzlich zum offenen Luftraum im Wohnbereich der Villa haben die Eigentümer des Projekts im selben Bereich sorgfältig Glasschiebewände installiert, die nicht nur viel Licht in den Raum lassen, sondern ihn auch noch angenehmer machen einzigartig zum Wohnen, da das Gefühl einer endlosen Verbindung zwischen dem Inneren der Villa und dem Äußeren durch die Natur geschaffen wird. Wir müssen darauf hinweisen, dass sich im etwas privateren Teil das erste Schlafzimmer mit eigenem Bad und Ausgang zum Garten, dann das Gäste-WC sowie der Abstellraum neben der oben genannten

Küche mit Technikraum/Waschküche befinden des Erdgeschosses. Die Innentreppe führt in die erste Etage der Villa, wo sich drei weitere Schlafzimmer befinden, von denen jedes über ein eigenes Badezimmer verfügt. Von den genannten Schlafzimmern haben zwei Zugang zu einer gemeinsamen überdachten Terrasse (Brutto 22,40 m<sup>2</sup>), während das dritte Schlafzimmer, das das Hauptschlafzimmer ist, Zugang zu einer eigenen privaten überdachten Terrasse (Brutto 22,70 m<sup>2</sup>) mit teilweise Meerblick hat . Jeder Quadratmeter dieser Villa wurde genutzt, um ein Höchstmaß an Komfort, Luxus und Einzigartigkeit zu gewährleisten. Bevor wir uns also auf die Dachterrasse begeben, müssen wir auf einige zusätzliche Besonderheiten hinweisen, die sich im Garten der Villa befinden. **BESCHREIBUNG DES GARTENS:** Es handelt sich um eine Villa auf einem Grundstück von 615 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der von der Villa und dem Swimmingpool eingenommenen Fläche steht Ihnen ein komfortabler Garten von 297,70 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Eigentümer des Projekts kümmerten sich mit der gleichen Intensität um das Äußere der Villa sowie um den Inhalt, den sie ihren zukünftigen Eigentümern bietet. So führt der Zugang vom Wohnzimmer im Erdgeschoss der Villa durch die bereits erwähnten Glasschiebewände zur überdachten Sommerterrasse (Brutto 20,90 m<sup>2</sup>) mit Sommerküche und Platz für einen Esstisch ausreichend für die ganze Familie und Freunde. Die gleiche Terrasse befindet sich neben der Liegewiese des Pools und dem Pool selbst mit beheiztem Wasser und einem Salzwassersystem (Elektrolyse). Der Hof ist komplett eingezäunt und bietet seinen zukünftigen Besitzern ausreichend Grünfläche, ideal für die unbeschwerte Unterhaltung der jüngsten Familienmitglieder und Haustiere. Außerdem besteht Zugang zum Außenlagerraum und zur Pooltoilette auf dem Gartengrundstück. Zusätzlich zu allem, was oben erwähnt wurde, müssen wir darauf hinweisen, dass der Zugang zum Garten durch ein elektrisches Schiebtor von einer kleinen, asphaltierten Sackgasse ohne Verkehr aus erfolgt und dass auf dieser Straße ausreichend Parkplätze für 4 oder mehr Autos vorhanden sind Die Vorderseite des Gartens der Villa, von dem 2 Parkplätze überdacht sind. Vom Garten aus gelangt man über eine Außentreppe auf die Dachterrasse der Villa, die einen freien Panoramablick auf das Meer und die leicht hügelige Landschaft bietet. Es handelt sich um eine Dachterrasse, die sich ideal für die Unterhaltung von Freunden und Familie eignet. Auf der Dachterrasse sind Sitzgelegenheiten im Freien, ein Whirlpool und eine Liegewiese geplant, und es handelt sich um eine Terrasse mit einer Bruttofläche von 112,70 m<sup>2</sup>. **ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN:** \* Das Eigentum an der Villa ist in Ordnung. \* Der Eigentümer ist eine juristische Person (Firma). ) \* Die Villa wird im schlüsselfertigen System verkauft, d. h. voll funktionsfähig ohne Möbel, was selbstverständlich eine komplett eingerichtete Umgebung und einen Pool beinhaltet. \* Auf Wunsch können zukünftige Eigentümer gegen Aufpreis spezielle Möbel mit Signatur aus Italien wählen. \* Zukünftige Eigentümer haben die Möglichkeit, Einfluss auf die Gestaltung der Villa, die Wahl der Bodenbeläge, der technischen Ausstattung und dergleichen zu nehmen. \* Die Villa wird mit installierten Daikin-Klimaanlagen in jedem Raum und installierter Fußbodenheizung in jedem Raum der Villa verkauft. \* Es wird auch einen Kamin

geben, mit der Möglichkeit, je nach Wunsch einen Pellet- oder Holzofen aufzustellen. \* Aluminiumschreinerei mit Moskitonetzen und Jalousien Z-90 wird installiert. \* In allen Räumen ist hochwertige italienische Keramik verlegt, außer in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer, wo für Fußbodenheizung geeignetes Parkett verlegt wird. \* Es wird mit Spitzentechnologie, Materialien und Geräten wie Hans Gröhe, Daikin und ähnlichem ausgestattet. **BESCHREIBUNG DES STANDORTES:** Es handelt sich um eine Villa an einem vom Eigentümer des Projekts sorgfältig ausgewählten Standort mit dem Ziel, das gesetzte Ziel zu erreichen, und das Ziel bestand darin, einen hohen Standard an Luxus, Komfort und Wohnkomfort zu erreichen. Neben wunderschönen Stränden voller Annehmlichkeiten verbirgt sich hier einer der schönsten Radwege, der Sie bis nach Premantura und zum berühmten Naturpark Kap Kamenjak oder in die andere Richtung zum berühmten und immer lebhaften Medulin führt. Darüber hinaus verfügt Pomer über eine gute Verkehrsanbindung, so dass alle wichtigen Orte und andere Annehmlichkeiten nur wenige Autominuten entfernt sind, wie zum Beispiel: \* Pula (Zentrum) – 8,5 km \* Medulin (Uferpromenade) – 5 km \* Premantura (Zentrum) - 6,7 km \* Banjole (Zentrum) - 2,5 km \* Flughafen Pula - 12 km \* Istrisches Ipsilon (Autobahn) - 10 km Dies ist eine einmalige Gelegenheit für alle, die für ihre privaten Bedürfnisse etwas anderes und besondere Immobilien suchen bzw für alle, die seltene Immobilien für die Entwicklung privater und luxuriöser touristischer Angebote suchen. Für alle Fragen, notwendige Informationen oder den Wunsch, die Villa und den aktuellen Bauzustand sowie die Lage zu besichtigen, stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! 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: 31366

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 620494

Agency ref id: 31366