

## ISTRA, FILIPANA - Ekskluzivna kamena vila sa prostranom okućnicom, 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 - Ekskluzivna kamena vila sa prostranom okućnicom
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	in Folge
Quadratfuß:	500 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1617 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	6
Preis:	728,000.00 €
Erstellt:	11.11.2024

### Zustand

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+
-------------------	----

## Heizung

Zentralheizung: ja



## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 7

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

ISTRIEN, PHILIPPINEN – Exklusive und seltene Steinvilla, gelegen in einer kleinen und ruhigen Siedlung auf einem weitläufigen Grundstück, in der Nähe von Naturstränden. Wir sind stolz, Ihnen diese herrliche, seltene und geräumige Steinvilla auf einem großen und komfortablen Grundstück präsentieren zu können, die sich ideal zum Entspannen und Unterhalten mit Freunden und der Familie eignet. Es handelt sich um eine original istrische Steinvilla, die von den derzeitigen Eigentümern sorgfältig und gründlich renoviert wurde, um das traditionelle Design beizubehalten und gleichzeitig maximalen Komfort zu gewährleisten und alle Bedürfnisse des modernen Lebens zu erfüllen. Diese Steinvilla zieht bei Ihrer Ankunft einfach die Aufmerksamkeit auf sich und jede Ecke verbirgt ein paar Details, die zu ihrer Authentizität und Einzigartigkeit beitragen. Wir sind sicher, dass es Sie bereits bei Ihrer Ankunft verzaubern wird. Das Innere der Villa wurde von den jetzigen Eigentümern geschickt genutzt und ist im perfekten Ton mit Natursteindetails und Holz dekoriert. Kurz gesagt, es handelt sich um eine originale istrische Steinvilla, die vom Eigentümer komplett renoviert wurde und mit der die Villa heute absolut alle Anforderungen eines modernen Lebensstils erfüllt, mit einer perfekten Organisation des Innenraums. Jede Etage der Villa ist so gestaltet, dass die Räume darin ihre vorgesehene Funktion voll erfüllen, während die Qualität aller ausgeführten Arbeiten unbestritten ist.

**OBJEKTBEschREIBUNG:** Es handelt sich um eine Steinvilla mit insgesamt 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 3 Etagen, Erdgeschoss, erste und zweite Etage. Im Erdgeschoss der Villa gibt es eine elegante Lobby mit Platz für eine Garderobe. Das Erdgeschoss stellt auch den Schlafbereich der Villa dar, und die Eigentümer haben beschlossen, es als Schlafbereich zu nutzen, der aus insgesamt 3 komfortablen Schlafzimmern besteht, von denen zwei über ein eigenes Badezimmer verfügen, während das dritte ebenfalls über ein separates Badezimmer verfügt als Gästebad genutzt. Vom Erdgeschoss der Villa aus hat man Zugang zum vorderen Teil des angelegten Gartens, wo sich ein alter Brunnen befindet, sowie Zugang zum hinteren Teil des Gartens mit Swimmingpool, Whirlpool, Minibar und Sommerküche. Der erste Stock der Villa, der über eine interne Steintreppe erreichbar ist, stellt eigentlich einen Raum für das tägliche Leben dar, der nach dem „Open Space“-System gestaltet ist. Es handelt sich um einen Raum, in dem sich ein geräumiges Esszimmer befindet, das mit einem Tisch

aus Massivholz ausgestattet ist und ausreichend Platz für die ganze Familie und Freunde bietet. Neben dem Esszimmer gibt es auch ein gemütliches Wohnzimmer, das mit einem größeren, funktionalen, holzbefeuerten Steinkamin ausgestattet ist, der natürlich in den Wintermonaten als zusätzliche Raumheizungsquelle genutzt wird und dabei hilft, eine angenehme Atmosphäre zu schaffen besondere Atmosphäre in der Villa. Das Esszimmer und das Wohnzimmer haben Zugang zu zwei Terrassen. Die erste nicht überdachte Terrasse blickt auf den vorderen Teil des angelegten Gartens, während sich die zweite überdachte Terrasse auf die Rückseite des Gartens der Villa erstreckt und einen Blick auf den Pool und den Rest des Grundstücks bietet Eigentum. Es gibt auch einen Esstisch, an dem Sie bei einem Glas Ihres Lieblingsweins entspannen können. Neben dem durch eine Steinmauer getrennten Esszimmer befindet sich eine geräumige Küche mit Kochinsel. Es handelt sich um eine Steinküche, für die einer der berühmtesten Steine der istrischen Halbinsel, der Kanfanar-Stein, verwendet wurde, der als Arbeitsfläche in der Küche installiert wurde. Derselbe Stein wurde speziell behandelt, um Stößen, Kratzern sowie hohen oder niedrigen Temperaturen standzuhalten. Die Küche eignet sich ideal zum Verweilen mit Familie und Freunden sowie zum Zubereiten Ihrer Lieblingsköstlichkeiten, da sie mit erstklassiger Technik ausgestattet ist. Zusätzlich zu allem, was wir erwähnt haben, müssen wir auch darauf hinweisen, dass die Küche Zugang zu der bereits erwähnten überdachten Terrasse hat, die sich bis zum hinteren Teil des Hofes erstreckt, während sich dort ein größerer Abstellraum mit einem Technikraum und einer Toilette befindet die Rückseite der Küche. **BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE:** Diese istrische Steinvilla befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 1617 m<sup>2</sup>. Da die Villa am Rande des Grundstücks liegt, blieb der größte Teil des Hofes zur Nutzung frei. Wenn wir den von der Villa eingenommenen Raum mit zusätzlichem Inhalt wegnehmen, steht Ihnen ein komfortabler Garten von 1400 m<sup>2</sup> zur Verfügung. **ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN:** \* Das Eigentum an der Villa ist in Ordnung, die Villa verfügt über alle notwendigen Unterlagen und das Eigentum ist 1/1, ohne Belastungen. \* Die Villa wird komplett möbliert verkauft, wie auf den Bildern zu sehen ist, sodass Sie zum Einzug nur Ihr Reisegepäck benötigen. \* Die Villa ist in jedem Zimmer mit Klimaanlage ausgestattet, mit der Möglichkeit zum Heizen und Kühlen. Darüber hinaus ist in allen Zimmern eine Gaszentralheizung installiert. Die Villa verfügt außerdem über einen größeren Holzkamin aus Stein Wohnzimmer. \* Alle Räume der Villa sind reich an natürlichem Licht, was durch die ideale Ausrichtung der Villa unterstützt wird. \* In allen Räumen der Villa sind hochwertige Keramik- und Steinböden verlegt, während in allen Schlafzimmern Holzböden verlegt sind. **STANDORTBESCHREIBUNG:** Diese prächtige und seltene Steinvilla befindet sich in einer kleinen, malerischen istrischen Siedlung, die nicht weit von Natursteinstränden und allen für den Alltag notwendigen Einrichtungen entfernt ist. Es ist eine kleine und ruhige Siedlung, die sich ideal für einen ganzjährigen Aufenthalt eignet, da sie hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und einigen Villen oder Ferienhäusern aus Stein besteht. Die Siedlung bietet ihren Besuchern maximale Ruhe und Privatsphäre, ohne viel Lärm, Verkehr oder

Menschenmassen. Darüber hinaus müssen wir einen der schönsten Wander- und Radwege hervorheben, die sich durch diesen Ort erstrecken, die zahlreiche größere und kleinere Siedlungen verbinden und durch unberührte Natur, Felder mit Olivenbäumen und Weinreben führen. In unmittelbarer Nähe der Villa, nur 1,2 km entfernt, gibt es Restaurants und Tavernen, während die oben genannten wunderschönen Naturstrände 8 km bis 11 km von der Villa entfernt sind. Wichtige Einrichtungen in der Nähe der Villa: \* Geschäfte 2,5 km \* Restaurants und Tavernen 1,2 km bis 4,5 km \* Flughafen Pula 16 km \* Schule 7 km \* Istrisches Ipsilon (Autobahn) 12 km Weitere Orte in der Nähe der Villa: \* Marčana 7 km \* Vodnjan 10 km \* Pula 20 km \* Rovinj 30 km Für weitere Fragen, notwendige Informationen und den Wunsch, die Villa sowie ihre Lage zu besichtigen, können Sie uns jederzeit kontaktieren. Sehr geehrte Kunden, die Agenturprovision wird gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen berechnet:  
[www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) ID CODE: 31584

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 621424

Agency ref id: 31584

Kontakt Telefon: +385 95 576 8337