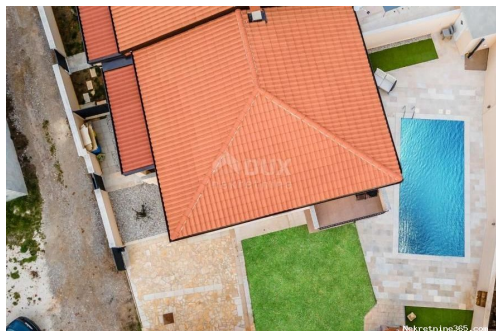


## ISTRA, GALIŽANA - Dvojna kamena vila s bazenom, Vodnjan, Haus



### 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, GALIŽANA - Dvojna kamena vila s bazenom
Immobilie zur:	Verkauf
Haustyp:	Reihenhaus
Quadratfuß:	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	301 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Preis:	572,000.00 €
Erstellt:	08.07.2024

### Zustand

Neubau:	ja
Baujahr:	2020

### Standort

Land:	Croatia
Staat / Region / Provinz:	Istarska županija
Stadt:	Vodnjan
Siedlung:	Galižana
Postleitzahl:	52215

### Genehmigungen

Baugenehmigung:	ja
Lokationsbewilligung:	ja
Bescheinigung:	ja

### Zusätzliche Informationen

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



## Heizung

Zentralheizung: ja

## Parkplatz

Anzahl der Parkplätze: 3

## Beschreibung

Zusätzliche  
Informationen:

ISTRIEN, GALIŽANA – Eine hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, die ein hohes Maß an Komfort und Luxus perfekt vereint. Diese hochwertige Familienvilla liegt nahe dem Zentrum von Galižana in einer ruhigen Sackgasse ohne Verkehr oder Menschenmassen. Es handelt sich um eine Villa, die Luxus und höchsten Komfort perfekt mit einer clever gestalteten Kommunikation zwischen dem Inneren der Villa und dem Äußeren verbindet. Ideal für alle, die ein perfektes Einfamilienhaus, Ferienhaus und für alle, die eine ideale Immobilie als Investition in den Tourismus mit sicherer Kapitalrendite suchen. Diese Villa befindet sich in unmittelbarer Nähe zahlreicher gepflegter Strände und Promenaden sowie aller notwendigen Einrichtungen für einen sicheren und ruhigen Familienalltag. Ergreifen Sie mit uns diese Gelegenheit und werden Sie Eigentümer einer der hervorragenden Immobilien auf der Halbinsel Istrien. **BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE:** Es handelt sich um eine Villa mit insgesamt 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die in zwei Etagen, Erdgeschoss und erste Etage, aufgeteilt ist. Im Erdgeschoss der Villa erwartet uns eine kleinere Eingangshalle mit Platz für eine Garderobe, die sich dann zum Wohnbereich öffnet, der nach dem „Open Space“-System gestaltet ist und einen komfortablen und sonnigen Raum beherbergt Wohnzimmer. Dann gibt es ein leicht abgetrenntes Esszimmer, ideal für die ganze Familie, sowie eine moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus hat man Zugang zum angelegten Garten und Swimmingpool sowie zum geplanten Außensitzbereich. Der gesamte Wohnbereich der Villa ist mit Tageslicht angereichert, wodurch das Gefühl eines echten Familienhauses entsteht. Im Erdgeschoss der Villa befindet sich zusätzlich das erste gemütliche Schlafzimmer mit eigenem Bad, sowie ein Gäste-WC. Die Innentreppe führt in die obere Etage der Villa, wo sich zwei weitere Schlafzimmer befinden, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen. Beide Schlafzimmer haben außerdem Zugang zu einer privaten Terrasse mit Blick auf den Garten und das Meer. **BESCHREIBUNG DES GARTENS:** Die Villa befindet sich auf einem Grundstück von 301 m<sup>2</sup>. Wenn wir die von der Villa mit ihrem gesamten Inhalt eingenommene Fläche abziehen, stehen Ihnen komfortable 185 m<sup>2</sup> Garten zur

Verfügung. Der Innenhof der Villa ist von einer Mauer umgeben und fast im gleichen modernen Stil wie das Innere der Villa gestaltet, was eine einfache Pflege des Gartens gewährleistet. Von der Sackgasse aus gelangt man in den Garten und verfügt über zwei Parkplätze, die künftige Eigentümer abdecken können. Im zentralen Teil des Hofes befindet sich ein 27 m<sup>2</sup> großes Schwimmbad. Neben dem Schwimmbad gibt es eine überdachte Sommerterrasse, eine großzügige Liegewiese sowie einen Grill und Sitzmöbel, die sich ideal zum Ausruhen und Entspannen bei einem Glas eignen Ihres Lieblingsweins. Der Innenhof der Villa ist daher ein idealer Ort für die Bewirtung von Freunden und der Familie sowie für die unbeschwerte und sichere Unterhaltung Ihrer jüngsten Familienmitglieder und Haustiere. **ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN:** \* Die Villa wird komplett möbliert verkauft, wie auf den Bildern zu sehen ist. \* Das Eigentum an der Villa ist in Ordnung, der Eigentümer ist 1/1 und die Villa verfügt über alle notwendigen Unterlagen. \* Jeder Raum der Villa ist klimatisiert und bietet die Möglichkeit, den Raum zu heizen und zu kühlen. Im Wohnzimmer gibt es außerdem einen Kamin mit der Möglichkeit, einen Pellet- oder Holzofen als zusätzliche Heizquelle zu installieren. \* Es wurden hochwertige PVC-Tischlereien installiert, die einen besseren Aufenthalt in der Villa gewährleisten. \* Auf den Böden im Wohnzimmer und allen Schlafzimmern ist hochwertiges Parkett verlegt, während in den anderen Räumen der Villa hochwertige Keramik verlegt ist. \* Die Villa liegt am Ende der Straße, was den zukünftigen Eigentümern maximale Ruhe und Privatsphäre gewährleistet. **BESCHREIBUNG DES STANDORTES:** Es handelt sich um eine Villa in der Nähe des Zentrums der Siedlung Galižana, in der alle notwendigen Einrichtungen für einen sicheren und ruhigen Familienalltag verborgen sind. Zusätzlich zu allem, was oben erwähnt wurde, müssen wir darauf hinweisen, dass die Straße, in der sich die Villa befindet, eigentlich eine kleine Sackgasse ohne Verkehr und Menschenmassen ist, was den Eigentümern während ihres Aufenthalts in der Villa Privatsphäre gewährleistet. Zahlreiche Geschäfte und andere Annehmlichkeiten im Zentrum von Galižane sind nur 1 km von der Villa entfernt. Ebenso gibt es im Ortszentrum neben Geschäften auch eine Schule, Ärzte, Cafés und Restaurants, was diesen Ort ideal für einen ganzjährigen Aufenthalt macht. Die bereits erwähnten zahlreichen Strände, die nur 5 km von der Villa entfernt sind, bieten ihren Besuchern neben dem kristallklaren Meer zusätzliche Einrichtungen wie: Strandbars, Restaurants am Meer, Promenaden und Radwege, Kinderparks, Wasser Sport-, Basketball- und Volleyballplätze im Sand, Tennisplätze und dergleichen. Und was macht diese Immobilie ideal für private Investitionen in Richtung Tourismus? Mehrere wichtige Standorte und zusätzliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Villa: - Vodnjan 4,8 km - Fažana 5 km - Peroj 8,5 km - Pula 8,8 km - Autobahn (istrisches Epsilon) 3,8 km - Flughafen Pula 14,9 km - Bahnhof öffentliche Verkehrsmittel 500 m entfernt Kurz gesagt, es handelt sich um eine Immobilie, die Ihrer Aufmerksamkeit würdig ist und ihren zukünftigen Eigentümern zahlreiche Lösungsmöglichkeiten bietet, darunter auch ein sicheres und warmes Zuhause für die ganze Familie. Für weitere Fragen, notwendige Informationen oder den Wunsch, einen Termin zur Besichtigung der Villa und ihrer Lage zu vereinbaren, können Sie sich gerne an

uns wenden. 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: 31806

## Weitere Kontaktdaten

Interne Referenznummer: 622889

Agency ref id: 31806