

## ISTRA, POMER - Ekskluzivna moderna vila drugi red do mora, Medulin, Famiglia



### Info venditore

Nome: Agencija Dux nekretnine

Email: [info@dux-nekretnine.hr](mailto:info@dux-nekretnine.hr)

Nome: Agencija

Cognome: Dux nekretnine

Nome della ditta: DUX NEKRETNINE d.o.o.

Service Type: Selling and renting

Paese: Croatia

Region: Primorsko-goranska županija

City: Rijeka

CAP: 51000

Indirizzo: Tizianova 8

Mobile: 385 91 480 8808

Phone: 385 51 518 174

Riguardo a noi: L'agenzia Dux nekretnine opera con l'obiettivo di elevare la qualità dell'intermediazione immobiliare ad un livello superiore di professionalità e reciproca soddisfazione delle parti con cui collabora. Come lo facciamo? Ci avviciniamo a ogni cliente in modo umano e professionale al fine di facilitare una delle decisioni più grandi e importanti della vita: l'acquisto di immobili.

La nostra offerta comprende una vasta gamma di proprietà di alta qualità e molto attraenti nel Quarnero, nell'Istria, nelle isole e nei dintorni più ampi per soddisfare i gusti raffinati dei nostri clienti di lunga data. Il processo di acquisto e vendita avviene al massimo livello di qualità con la nostra affidabilità e impegno per ogni singolo cliente. Il nostro lavoro non è finito finché non vediamo un sorriso sui volti dei clienti. E

anche allora perché ci piace rimanere in contatto anche dopo la firma del contratto, perché la nostra missione è più di un semplice lavoro.

## Dettagli annunci

### Comune

Titolo:	ISTRA, POMER - Ekskluzivna moderna vila drugi red do mora
Proprietà per:	Sale
Tipo di casa:	distaccato
Square Feet:	416 m <sup>2</sup>
Lot Size:	814 m <sup>2</sup>
Numero di piani:	3
Stanze da letto:	5
Bagni:	4
Prezzo:	1,700,000.00 €
Pubblicato:	06.11.2024

### Stato

Nuova costruzione:	si
Built:	2024

### Collocazione

Nazione:	Croatia
Stato / Regione /	Istarska županija
Provincia:	
Città:	Medulin
Zona della città:	Pomer
Poštanski broj:	52203

### Permessi

Permesso di costruzione:	si
Permesso di locazione:	si
Certificato di proprietà:	si

### Additional information

Efficienza energetica:	A+
------------------------	----

### Riscaldamento

Riscaldamento centralizzato:	si
------------------------------	----



## Parcheggio

Numero di posti auto: 4  
Parcheggio coperto: si

## Descrizione

Informazioni aggiuntive: **ISTRA POMER** - Esclusiva villa moderna situata in una posizione attraente a soli 50 metri dal mare, in un piccolo e tranquillo insediamento con tutti i servizi necessari. Presentiamo con orgoglio questa esclusiva villa moderna situata vicino al mare e alle spiagge nella famosa e oggi quasi inevitabile Pomer. Si tratta di una villa di alta categoria di lusso e qualità, che offre ai suoi futuri proprietari un'opportunità unica di possedere un raro tipo di immobile sulla nostra costa.

**DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ:** Si tratta di una villa di alta qualità attualmente in costruzione, le date di completamento e occupazione previste sono all'inizio del 2025. La villa è composta da un totale di 416,80 m2 di superficie abitabile NETTA, suddivisa in 2 piani residenziali, e un ulteriore terzo piano, che di fatto è una terrazza sul tetto. Al piano terra della villa, veniamo accolti dapprima da un grazioso ingresso con spazio destinato ad armadio guardaroba, che ci conduce poi alla zona giorno della villa progettata secondo il sistema "open space" senza pareti divisorie. . C'è un soggiorno comodo e spazioso illuminato dalla luce del giorno con l'ausilio di grandi pareti vetrate scorrevoli, poi accanto al soggiorno c'è una sala da pranzo più ampia sufficiente per tutta la famiglia, ed infine uno spazio per una cucina moderna con isola ideale per socializzare e divertirsi con amici e familiari. Ciò che dobbiamo evidenziare è un'interessante soluzione progettuale con la quale i committenti del progetto hanno aperto completamente l'intercapedine sopra la zona giorno della villa, che quasi collegava il piano terra della villa con il punto più alto degli interni. Oltre allo spazio all'aperto nella zona giorno della villa, i proprietari del progetto hanno installato con cura nella stessa area delle pareti vetrate scorrevoli che, oltre a far entrare una grande quantità di luce nello spazio, lo rendono inoltre unico da vivere, poiché il senso di connessione infinita tra l'interno della villa e l'esterno è creato e dalla natura. Da segnalare che nella parte un po' più riservata del piano terra, separata da un corridoio, si trova la prima camera da letto con proprio bagno e uscita sul giardino, poi il bagno per gli ospiti, oltre ad un ripostiglio. accanto alla citata cucina è presente un locale tecnico/lavanderia. La scala interna conduce al primo piano della villa, dove si trovano ulteriori tre camere da letto, ognuna delle quali dotata del proprio bagno privato. Delle camere da letto menzionate, ciascuna ha una terrazza privata coperta, mentre la camera principale ha due terrazze private

coperte (10,60 m2 LORDI + 14,30 m2) con vista parziale sul mare.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** Si tratta di una villa situata su un terreno di 814 mq, detratto lo spazio occupato dalla villa, dalla piscina e dalla strada privata di accesso più breve, si ha a disposizione un comodo cortile di 509,10 mq. I proprietari del progetto hanno curato con la stessa intensità l'esterno della villa e il contenuto che offre ai suoi futuri proprietari. Così, l'accesso dal soggiorno al piano terra della villa, attraverso le già citate vetrate scorrevoli, conduce alla terrazza estiva scoperta (LORDO 169,10 m2), nonché alla terrazza estiva coperta (LORDA 48,20 m2) con una cucina estiva e spazio sufficiente per un tavolo da pranzo per tutta la famiglia e gli amici. Le stesse terrazze si trovano accanto alla zona prendisole della piscina e alla piscina stessa con acqua riscaldata e sistema di acqua salata (elettrolisi). Il cortile è completamente recintato e offre ai futuri proprietari abbastanza spazio verde ideale per il divertimento spensierato dei più piccoli della famiglia e degli animali domestici. C'è anche l'accesso al ripostiglio esterno e alla toilette della piscina sul terreno del giardino. Oltre a quanto sopra occorre precisare che l'accesso al giardino avviene tramite un cancello scorrevole elettrico da una stradina asfaltata senza traffico e senza uscita, e che vi è spazio sufficiente per 4 o più auto al suo interno. Il lato anteriore del giardino della villa, di cui 2 posti auto coperti. Dal giardino si accede tramite una scala esterna alla terrazza sul tetto della villa, che offre una vista panoramica incontrastata sul mare e sul paesaggio leggermente collinare. È una terrazza sul tetto ideale per intrattenere amici e familiari. Sulla terrazza sul tetto sono previsti posti a sedere all'aperto, una vasca idromassaggio e una zona prendisole, ed è una terrazza composta da 140,90 m2 LORDI, **ULTERIORI INFORMAZIONI:** \* La proprietà della villa è in regola \* Il proprietario è una persona giuridica (società) \*La villa viene venduta con il sistema chiavi in mano, cioè perfettamente funzionante senza mobili, che comprende ovviamente l'ambiente completamente predisposto e la piscina. \* Se lo desiderano, i futuri proprietari possono scegliere mobili speciali con firma italiana a un costo aggiuntivo. \* I futuri proprietari hanno la possibilità di influenzare la sistemazione della villa, la scelta dei rivestimenti dei pavimenti, delle attrezzature tecniche e simili. \* La villa viene venduta con condizionatori Daikin installati in ogni stanza e riscaldamento a pavimento installato in ogni stanza della villa. \*Disponerà inoltre di canna fumaria con la possibilità di predisporre a piacere una stufa a pellet o legna. \* Si sta installando la falegnameria in alluminio con zanzariere e persiane Z-90. \* Ceramiche italiane di qualità sono installate in tutti gli ambienti, tranne nelle camere da letto e nel soggiorno, dove verrà installato il parquet idoneo al riscaldamento a pavimento. \* Sarà dotato della tecnologia, dei materiali e delle apparecchiature più avanzate come Hans Gröhe, Daikin e simili. **DESCRIZIONE DELLA LOCATION:** Si tratta di una villa situata in una posizione scelta con cura dal proprietario del progetto con l'obiettivo di raggiungere l'obiettivo prefissato, e l'obiettivo era quello di raggiungere un elevato standard di lusso, comfort e facilità di vita. Oltre alle bellissime spiagge piene di servizi, qui si nasconde una delle piste ciclabili più belle che vi portano fino a Premantura e al famoso parco naturale di Capo Kamenjak o nella direzione opposta fino alla famosa e sempre vivace Medolino. Inoltre Pomer è ben collegata

dal traffico, quindi tutte le località importanti e gli altri servizi sono solo a pochi minuti di macchina, come ad esempio: \* Pola (centro) - 8,5 km \* Medolino (lungomare) - 5 km \* Premantura (centro) - 6,7 km \* Banjole (centro) - 2,5 km \* Aeroporto di Pola - 12 km \* Ipsilon istriana (autostrada) - 10 km Per tutte le domande, le informazioni necessarie o il desiderio di visionare la villa e lo stato attuale di costruzione e la sua ubicazione sono a tua disposizione, non esitare a contattarci in qualsiasi momento! Gentili clienti, la commissione d'agenzia viene addebitata in conformità con le Condizioni Generali di Contratto [www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) ID CODE: 31367

## Ulteriori informazioni di contatto

Numero di riferimento      620493  
interno:  
Agency ref id:              31367  
Telefono di contatto:        +385 95 576 8337