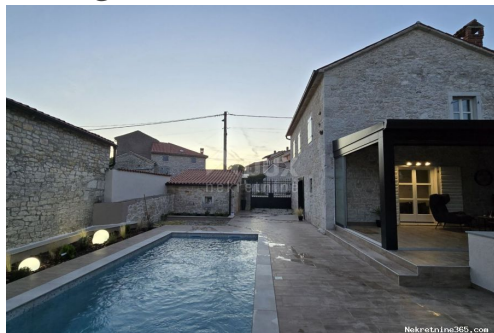


## ISTRA, VIŠNJAN - Kamena ljepotica u centru manjeg naselja, Višnjana, Famiglia



### 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, VIŠNJAN - Kamena ljepotica u centru manjeg naselja
Proprietà per:	Sale
Tipo di casa:	distaccato
Square Feet:	130 m <sup>2</sup>
Lot Size:	332 m <sup>2</sup>
Numero di piani:	2
Stanze da letto:	4
Bagni:	1
Prezzo:	580,000.00 €
Pubblicato:	10.07.2024

### Stato

Ultimo rinnovo:	2024
-----------------	------

### Collocazione

Nazione:	Croatia
Stato / Regione / Provincia:	Istarska županija
Città:	Višnjan
Zona della città:	Višnjan
Poštanski broj:	52463

### 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: 3

## Descrizione

Informazioni aggiuntive: **ISTRIA, PARENZO, VIŠNJAN** - Villa in pietra ristrutturata nel centro di un piccolo villaggio. Siamo orgogliosi di presentare questa villa familiare in pietra di alta qualità e funzionale, situata in una posizione tranquilla, senza rumore e grandi folle. Si tratta di una villa autoctona in pietra d'Istria, completamente ristrutturata con l'utilizzo di soluzioni moderne e materiali di qualità. Questa villa in pietra offre ai suoi futuri proprietari il massimo livello di comfort e lusso con un perfetto connubio con la tradizione e il calore di una vera casa di famiglia. Ogni ambiente della villa è sfruttato al massimo per assolvere pienamente al ruolo previsto, mentre la perfetta comunicazione dello spazio interno della villa con lo spazio esterno del giardino rende il soggiorno decisamente più piacevole ed unico. Parti con noi verso questa opportunità unica, e forse proprio qui la tua ricerca dell'immobile dei tuoi sogni troverà un lieto fine. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;** Questa villa in pietra è composta da un totale di 130 mq di superficie abitabile, di cui 110 mq appartengono alla villa, mentre il resto appartiene alla parte della terrazza e dell'edificio ausiliario situato nel giardino accanto alla villa. La superficie abitabile complessiva è suddivisa su due piani della villa, piano terra e primo piano. Al piano terra della villa si trova uno spazio aperto più ampio dove si trova una spaziosa sala da pranzo sufficiente per tutta la famiglia, nonché una moderna cucina completamente attrezzata di un produttore italiano. Leggermente separato dalla sala da pranzo e dalla cucina si trova l'accogliente soggiorno, arricchito da un funzionale camino a legna. Dal soggiorno si accede ad una terrazza coperta più ampia, ideale per intrattenere amici e familiari, nonché per rilassarsi dopo una giornata attiva con un bicchiere del proprio vino preferito. C'è anche un bagno per gli ospiti al piano terra della villa, che funge anche da piccola lavanderia. La scala interna conduce al piano superiore della villa, dove si trovano 3 comode camere da letto e un bagno più ampio con cabina doccia. Le camere sono spaziose e offrono ai futuri proprietari spazio sufficiente per un soggiorno piacevole e impeccabile. Ciò che dobbiamo sottolineare è che l'atmosfera speciale nelle stanze è creata dalla struttura in legno del tetto perfettamente integrata e flessibile, che emana una sensazione di calore. **DESCRIZIONE DEL GIARDINO:** Il terreno della villa è completamente paesaggistico e recintato, ed è perfetto per trascorrere il tempo libero all'aria aperta. L'obiettivo del proprietario era quello di rendere la manutenzione del giardino il più semplice possibile con abbastanza verde e dettagli in pietra. Tuttavia, il posto centrale del cortile è occupato da una spaziosa piscina con rare ceramiche di grandi dimensioni, scelte in modo che l'acqua nella piscina crei

l'effetto di un colore speciale e per creare un'atmosfera unica durante l'utilizzo della piscina. Accanto alla piscina e al solarium c'è anche un gelso di oltre 100 anni. La posizione dell'albero è stata sapientemente sfruttata dai proprietari per fornire una fitta ombra naturale, ideale per il relax e il riposo durante i mesi più caldi dell'anno. C'è anche una struttura ausiliaria nel giardino dove i proprietari hanno già installato elettricità e acqua e che, se necessario e desiderato, i futuri proprietari hanno l'opportunità di utilizzare come cucina estiva chiusa, area spa privata con sauna, palestra o come ulteriore magazzino. Ci sono anche due posti auto separati con accesso al giardino, oltre a un ulteriore posto auto nel giardino della villa. INFORMAZIONI AGGIUNTIVE; Durante la ristrutturazione è stata prestata attenzione ad ogni dettaglio, tutto perché la villa è stata inizialmente ristrutturata per esigenze private del proprietario. Ciò ha garantito il massimo livello di qualità in ogni lavoro di ristrutturazione eseguito, così come nell'arredamento della villa sono state utilizzate soluzioni moderne, volte a garantire un soggiorno più piacevole, più sicuro e più semplice nella villa. Durante l'arredamento della villa, i proprietari hanno selezionato con cura ogni mobile, in modo che corrisponda al design moderno, ma segua anche una parte della tradizione e della cultura istriana. Pertanto, la sincronizzazione della tradizionale pietra istriana con i dettagli moderni ha contribuito al calore e al comfort dello spazio interno. INFORMAZIONI TECNICHE E DATI AGGIUNTIVI; \*La villa è dotata di condizionatori intelligenti in ogni stanza. \* Dispone di riscaldamento elettrico a pavimento in tutte le stanze della villa, ad eccezione del corridoio. \* Su tutte le finestre e le porte è stata installata una nuova falegnameria in legno a tre strati. \*La villa viene venduta con arredamento compreso. \* Il trasferimento nella villa è possibile quasi immediatamente. \* La proprietà è pulita, 1/1 proprietario, nessun onere finanziario, la villa ha tutta la documentazione necessaria.

DESCRIZIONE DELLE LOCALITÀ; La villa si trova in un piccolo villaggio vicino a Visignano. È un insediamento tranquillo con molte case in pietra e ville familiari. La posizione è tranquilla e senza grandi folle, e si trova vicino a uno dei percorsi ciclabili e pedonali più attraenti conosciuto come Parenzana. Lo stesso percorso si snoda attraverso numerosi vigneti e campi coltivati, nonché attraverso la natura incontaminata dell'Istria centrale, che offre ai suoi visitatori un'atmosfera speciale e un modo unico per conoscere la penisola istriana e l'antico stile di vita in questi luoghi. La posizione della villa, oltre ad essere ideale per tutti gli amanti della natura, è ideale anche per la vita familiare. Il leggero isolamento della casa non pregiudica il comfort dell'uomo moderno, per esempio Visignano e Kaštelir sono a soli 3 minuti di macchina dalla casa. Nel centro di entrambi gli insediamenti puoi trovare tutto il necessario per la vita di tutti i giorni, da negozi, mercati, pescherie, farmacie, macellerie, scuole, asili e simili. Inoltre, la proprietà è ben collegata dal traffico, ad esempio, la Ipsilon istriana è a soli 5 minuti di auto dalla villa, che vi collega ulteriormente con l'intera penisola istriana e tutte le città e insediamenti importanti. La famosa e imperdibile città di Parenzo si trova a soli 19 minuti di macchina e offre ai suoi visitatori numerose spiagge attraenti e una varietà di servizi aggiuntivi. Insomma, crediamo che questa sia un'ottima opportunità, una villa in pietra ristrutturata che soddisfa pienamente

le esigenze della famiglia moderna di oggi, preservando allo stesso tempo la tradizione e ogni dettaglio della pietra. Questa proprietà rappresenta quindi un'ottima opportunità per tutti coloro che sono alla ricerca di un investimento privato a fini turistici con un sicuro ritorno sull'investimento, ma allo stesso modo questa villa rappresenta un'opportunità perfetta per una casa familiare sicura e tranquilla. In caso di ulteriori domande, informazioni necessarie o desideri organizzare un tour della villa e della sua posizione, non esitate a contattarci! Gentili clienti, la commissione d'agenzia viene addebitata in conformità alle Condizioni generali di contratto: [www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja)  
ID CODE: 31907

## Ulteriori informazioni di contatto

Numero di riferimento 623438

interno:

Agency ref id: 31907