

# MANUEL ESTATE

REAL ESTATE & CONSTRUCTION

## MANUEL ESTATE

G. Martinuzzi 7, 52466 Novigrad

e-mail: [info@manuel-estate.hr](mailto:info@manuel-estate.hr)

web: [manuel-estate.hr](http://manuel-estate.hr)

info: +385 99 659 1550

<b>Code :</b>	11272
<b>Lage :</b>	Pula
<b>Wohnfläche :</b>	219.18 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung vom Zentrum :</b>	10000 m
<b>Entfernung vom Meer :</b>	8000 m
<b>Entfernung vom Flughafen :</b>	10 km
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	4
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	4
<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Baujahr :</b>	2025

**Preis :** 490.000 €

Im ruhigen Teil Istriens gelegen, nur 8 Kilometer von der Küste entfernt, erstreckt sich diese außergewöhnliche Villa mit Pool und bezauberndem Meerblick auf einem Grundstück von 700 Quadratmetern, während die Villa selbst eine Fläche von 219 Quadratmetern auf zwei Etagen einnimmt.

Das Erdgeschoss der Villa umfasst einen Eingangsflur, der zu einem geräumigen Wohnzimmer sowie zu einer offenen Küche und einem Essbereich führt. Dieser Raum ist ideal für Zusammenkünfte und Familienmomente, da er reichlich natürliches Licht und ein Gefühl von Geräumigkeit bietet. Auf dieser Etage befindet sich auch ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein zusätzliches WC und ein Abstellraum, was im Alltag Praktikabilität und Funktionalität gewährleistet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse mit Sommerküche, die perfekt für warme Abende und gesellige Treffen im Freien ist. Die Terrasse führt zu einem gepflegten Gartenbereich mit Überlaufpool, der Luxus und Entspannung in der Privatsphäre des eigenen Hofes bietet.

Eine elegante Treppe führt in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer befinden, jedes mit eigenem Bad, was maximalen Komfort und Privatsphäre für alle Familienmitglieder oder Gäste gewährleistet. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zu einer Terrasse mit herrlichem Blick auf das Meer, die Kvarner-Bucht und die Inseln, wodurch diese Zimmer zu besonderen Orten der Ruhe und Entspannung werden.

Die Villa wird mit Fußbodenheizung und Klimaanlage



## **MANUEL ESTATE**

**G. Martinuzzi 7, 52466 Novigrad**

**e-mail: [info@manuel-estate.hr](mailto:info@manuel-estate.hr)**

**web: [manuel-estate.hr](http://manuel-estate.hr)**

**info: +385 99 659 1550**

ausgestattet sein, um das ganze Jahr über eine angenehme Temperatur zu gewährleisten. Sie wird nach dem "Schlüssel-in-die-Hand"-Prinzip verkauft, was bedeutet, dass sie vollständig fertiggestellt und bezugsbereit sein wird, jedoch ohne Möbel und Bodenbeläge, was den neuen Eigentümern ermöglicht, das Innere nach ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Diese Immobilie bietet das perfekte Refugium für diejenigen, die einen luxuriösen und modernen Wohnraum im ruhigen Teil Istriens suchen, mit wunderschönem Meerblick und in der Nähe aller notwendigen Annehmlichkeiten. Das geräumige Innere, das elegante Design, der wunderschöne Garten mit Pool und die atemberaubenden Ausblicke machen diese Villa zu einem idealen Ort zum Leben oder für den Urlaub.

Hinweis: Wenn der Käufer nach Besichtigung (physischer Zugang/persönlicher Besuch) die betreffende Immobilie bei der Agentur "Manuel Estate d.o.o." die endgültige Kaufentscheidung getroffen und den Verkauf mit dem Eigentümer der Immobilie abgeschlossen hat, ist er verpflichtet, der Agentur eine Maklerprovision in Höhe von 3 % + MwSt. des Gesamtpreises zu zahlen.