

## 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>	11390
<b>Lage :</b>	Poreč
<b>Wohnfläche :</b>	151.45 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung vom Zentrum :</b>	5000 m
<b>Entfernung vom Meer :</b>	4000 m
<b>Entfernung vom Flughafen :</b>	70 km
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>	3
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	3
<b>Meerblick :</b>	Ja
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Lagerung :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Zentralheizung :</b>	Ja
<b>Energieeffizienz :</b>	A
<b>Baujahr :</b>	2025

**Preis :** 650.000 €

Eine moderne Villa in der Nähe von Poreč steht zum Verkauf, gelegen in einer ruhigen Gegend, ideal für Familienleben oder einen entspannten Urlaub. Die Villa erstreckt sich über zwei Etagen – Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet eine perfekte Kombination aus Luxus, Funktionalität und atemberaubendem mediterranem Ausblick.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Eingangsbereich mit Garderobe, ein Badezimmer und ein großzügiges Wohnzimmer mit großen Glasfronten, die für viel Tageslicht sorgen und Zugang zur Terrasse bieten. Die Küche und der Essbereich sind offen gestaltet und haben ebenfalls Glasfronten mit direktem Zugang zur Terrasse. Das Erdgeschoss umfasst außerdem einen praktischen externen Abstellraum, der sich neben dem Haus befindet.

Eine Innentreppe führt in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer befinden. Zwei kleinere Schlafzimmer teilen sich ein Badezimmer und haben Zugang zu einem Balkon mit herrlichem Meerblick. Das Hauptschlafzimmer ist besonders geräumig, verfügt über ein eigenes Badezimmer und einen Zugang zu einem privaten Balkon. Jedes Detail des Interieurs wurde entworfen, um Komfort und Eleganz zu gewährleisten.

Der Garten der Villa ist sorgfältig angelegt und auf den Außenbereich ausgerichtet. Im Zentrum befindet sich ein 30 m<sup>2</sup> großer Swimmingpool, umgeben von einem Sonnendeck und

## **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**

einer Entspannungszone. Vor der Villa gibt es zwei Parkplätze, die zusätzliche Praktikabilität bieten.

Die Lage der Villa bietet eine ruhige Umgebung und gleichzeitig Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten. Das Meer und die Strände sind etwa 4 Kilometer entfernt, das Zentrum von Poreč 5 Kilometer und die Autobahn nur 6 Kilometer. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Geschäfte, Restaurants und weitere Einrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern.

Die Villa ist mit Fußbodenheizung und Klimaanlage in jedem Raum ausgestattet, zudem ist die Vorbereitung für die Installation von Solaranlagen vorgesehen, was sie zu einer energieeffizienten und modernen Immobilie macht.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 Gesamtkaufpreises zu zahlen.