MANUEL ESTATE

REAL ESTATE & CONSTRUCTION

**MANUEL ESTATE**
**G. Martinuzzi 7, 52466 Novigrad**
**e-mail: info@manuel-estate.hr**
**web: manuel-estate.hr**
**info: +385 99 659 1550**









| | |
|---|---|
| **Code :** | 11486 |
| **Lage :** | Poreč |
| **Wohnfläche :** | 156 m2 |
| **Grundstücksfläche :** | 842 m2 |
| **Entfernung vom Zentrum :** | 6000 m |
| **Entfernung vom Meer :** | 20000 m |
| **Entfernung vom Flughafent :** | 50 km |
| **Anzahl der Etagen :** | 2 |
| **Anzahl der Schlafzimmer :** | 3 |
| **Anzahl der Badezimmer :** | 3 |
| **Parkplatz :** | Ja |
| **Lagerung :** | Ja |
| **Klimaanlage :** | Ja |
| **Zentralheizung :** | Ja |
| **Energieeffizien :** | Nicht bekannt |
| **Baujahr :** | 2025 |

| | |
|---|---|
| Preis : | 280.000 € |

In ruhiger Lage im Grünen, nur etwa 20 Autominuten von Poreč und 10 Minuten vom Istrischen Ypsilon entfernt, entsteht eine moderne Villa, die eine ideale Kombination aus zeitgemäßem Design, Privatsphäre und Funktionalität bietet. Diese Immobilie ist sowohl für das Familienleben, als auch als Ferienhaus oder Investition in den Tourismus perfekt geeignet.

Die Immobilie wird derzeit im Rohbau-Zustand verkauft, mit der Möglichkeit, sie schlüsselfertig zu einem vereinbarten Preis zu erwerben. Käufer haben die Möglichkeit, bei der Auswahl der Endmaterialien wie Keramik, Fassadenfarbe und weiteren Details mitzuwirken und so das Haus nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 960 Quadratmetern, während die Wohnfläche der Villa 156 Quadratmeter beträgt, verteilt auf zwei Etagen. Im Außenbereich ist ein privater Pool mit einer Fläche von 42 Quadratmetern geplant, der zusätzlichen Komfort während der Sommermonate bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und Essbereich, mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, dem Pool und dem Sonnenbereich. Außerdem gibt es im Erdgeschoss ein großes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, was auch ein komfortables Wohnen ohne Treppen ermöglicht.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, jeweils mit

**MANUEL ESTATE**
**G. Martinuzzi 7, 52466 Novigrad**
**e-mail: info@manuel-estate.hr**
**web: manuel-estate.hr**
**info: +385 99 659 1550**

eigenem Bad. Eines der Zimmer verfügt über eine private Terrasse mit Blick auf die umliegende Natur. Durch die südliche Ausrichtung des Hauses sind alle Räume tagsüber lichtdurchflutet.

Die Villa wird an Strom-, Wasser- und Abwassersysteme angeschlossen und mit Klimaanlagen ausgestattet. Zwei private Parkplätze sowie ein Abstellraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Bei der Bauausführung wird großer Wert auf Qualität, Ästhetik und Energieeffizienz gelegt. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr oder den Sommer 2026 geplant.

Die Eigentumsverhältnisse und die Baugenehmigung sind vollständig geregelt, was einen sicheren und transparenten Kauf garantiert.

Diese moderne Neubauvilla in der Nähe von Poreč ist eine ausgezeichnete Gelegenheit für alle, die eine hochwertige Immobilie in Istrien suchen – sei es als dauerhaftes Zuhause, luxuriöses Ferienhaus oder langfristige Investition mit hohem Mietpotenzial.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne.

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.