

# 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>Codice :</b>                    | 11423   |
| <b>Posizione :</b>                 | Dignano |
| <b>Superficie immobile :</b>       | 125 m2  |
| <b>Superficie particela :</b>      | 840 m2  |
| <b>Distanza dal centro :</b>       | 7500 m  |
| <b>Distanza dal mare :</b>         | 13000 m |
| <b>Distanza dall'aeroporto :</b>   | 21 km   |
| <b>Numero di piani :</b>           | 1       |
| <b>Numero di camere da letto :</b> | 3       |
| <b>Numero di bagni :</b>           | 2       |
| <b>Parcheggio :</b>                | Si      |
| <b>Desposito :</b>                 | Si      |
| <b>Aria condizionata :</b>         | Si      |
| <b>Efficienza energetica :</b>     | A+      |
| <b>Anno di costruzione :</b>       | 2024    |

**Prezzo :** 635.000 €

Una villa di lusso in Istria, vicino a Pola, offre un'opportunità unica per acquistare la casa dei vostri sogni. Situata in un ambiente naturale tranquillo, questa moderna villa su un unico piano combina perfettamente lusso, funzionalità e fascino mediterraneo. Con una superficie di 125 m<sup>2</sup> su un ampio terreno di 840 m<sup>2</sup>, offre tanto spazio per rilassarsi e godersi la vita.

La villa dispone di tre camere da letto, due bagni elegantemente progettati e un ulteriore bagno per gli ospiti. Il cuore della casa è una spaziosa cucina con isola, che si collega senza soluzione di continuità al soggiorno e alla sala da pranzo, illuminati dalla luce naturale. La camera da letto principale garantisce la massima privacy con il suo bagno privato e una cabina armadio, mentre le altre camere condividono un bagno elegante. Dettagli pratici come un'area di lavoro dedicata, armadi a muro e una lavanderia rendono la vita quotidiana ancora più comoda.

L'area esterna è un'oasi perfetta per godersi il clima mediterraneo. Una terrazza con pergolato collega l'interno al giardino curato, mentre la piscina con acqua salata e idromassaggio offre un piacevole refrigerio nelle calde giornate istriane. Accanto alla piscina si trova una pergola bioclimatica con una cucina esterna, dotata di lavello e barbecue a gas - ideale per riunioni all'aperto. L'intero terreno è circondato da un muro in pietra che garantisce privacy e sicurezza.

La villa è dotata delle tecnologie più moderne, tra cui una pompa di calore Viessmann per il riscaldamento a pavimento e l'acqua calda, condizionatori d'aria Mitsubishi, sistemi energetici efficienti

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**

e una stazione di ricarica per auto elettriche. Caratteristiche aggiuntive come acqua filtrata, illuminazione di design, mobili artigianali in rovere massiccio e dettagli artistici aggiungono un tocco di eleganza e raffinatezza a questa proprietà.

Questa villa straordinaria si trova vicino a Pola, offrendo un eccellente collegamento con tutti i servizi, pur garantendo pace e privacy immersi nel verde dell'Istria.

Non perdetevi questa rara opportunità! Contattateci oggi stesso per assicurarvi il vostro angolo di paradiso nel cuore dell'Istria.

Nota: Se l'acquirente, dopo aver visionato (accesso fisico/visita personale) l'immobile in questione presso l'agenzia "Manuel Estate d.o.o." presa la decisione definitiva di acquistarlo e concludere la vendita con il proprietario dell'immobile, è tenuto a corrispondere all'agenzia una commissione di intermediazione pari al 3% + IVA del prezzo totale di acquisto.