



<b>Kode :</b>	02687
<b>Ort :</b>	Poreč
<b>Wohnfläche :</b>	145.00 m2
<b>Grundstücksgröße :</b>	1200 m2
<b>Gartenfläche :</b>	1200 m2
<b>Meerentfernung :</b>	10000 m
<b>Anzahl Schlafzimmer :</b>	3
<b>Anzahl Zimmer :</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer :</b>	3
<b>Parkplatz :</b>	Ja
<b>Energieausweis :</b>	in Vorbereitung
<b>Baujahr :</b>	2024
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Kamin :</b>	Ja
<b>Fußbodenheizung :</b>	Ja
<b>Baugenehmigung :</b>	Ja
<b>Kamin :</b>	Ja
<b>Klimaanlage :</b>	Ja
<b>Wärmepumpe :</b>	Ja

**Preis :** 670.000 €

Etwa 10 km von Poreč entfernt, in der Nähe von Baderna, steht ein wunderschönes einstöckiges Haus in äußerst ruhiger Lage zum Verkauf – es befindet sich auf einem Grundstück von 1200 m2 und liegt am Rande des Baugebiets – das einstöckige Haus ist 145 m2 groß: Flur, Wohnzimmer, Küche, drei Schlafzimmer, drei Toiletten, drei Badezimmer, Waschküche, Heizraum, Studio-Apartment und eine überdachte Terrasse von 51 m2.

**GELEGENHEITEN**

- Erweiterung zum Dachgeschoss 150m2, mit Wasser- und Stromanschlüssen
- zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss
- Rabatt bei einem renommierten Innenarchitekturhaus

**Hauptmerkmale der Immobilie:**

1. Standort
  - Entfernung von Poreč: 10 km
  - Entfernung von Rovinj: 30 km
  - Entfernung zur Autobahn: 1,5 km
  - Nächstes Geschäft: 4 km
  - Umgebung: Ackerland und Wald, ideal für ein friedliches Leben.
2. Wohngebiet
  - Gesamtfläche: 145,1 m<sup>2</sup>
  - Ausstattung (siehe Bild 2 und 3): Flur, Wohnzimmer, Küche, 2 Badezimmer, 3 Schlafzimmer (Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank), Waschküche, Heizraum, Studio-Apartment mit eigenem Bad.
  - Überdachte Terrassen: 51,2 m<sup>2</sup>.
3. Heizungs- und Sicherheitssysteme
  - Heizsysteme: Klimaanlage, Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

(Viessmann), Holzkamin.

- Wasseraufbereiter: Viessmann Aquahome.
- Sicherheit: Videoüberwachung mit 4 Kameras und akustischem Alarmsystem.

#### 4. Expansionspotenzial

- Dachgeschoss: 150 m<sup>2</sup> mit Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüssen, mit der Möglichkeit der Umwandlung in Wohnraum.
- Die Möglichkeit, eine Außentreppe zu bauen.
- Isolierung: Hochwertiges Isoliersystem (35 cm Wandstärke).

#### 6. Externe Einrichtungen

- Parkplatz: für 4 Fahrzeuge.
- Möglichkeit zum Bau eines Schwimmbades und eines Sommerbereichs: auf einer Fläche von 400-600 m<sup>2</sup>.
- Geplante Sommerküche.

Diese Immobilie bietet die ideale Kombination aus Komfort, Privatsphäre und Individualisierung und ist somit eine hervorragende Investition. Es ist perfekt für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen und das Leben in Istrien genießen möchten.

- Isolierung 35 cm Wandstärke.

#### EXTERNE INHALTE

- Möglichkeit eines organisierten Parkplatzes für 4 Fahrzeuge
- Platz für den Bau eines Schwimmbades
- Vorbereitung für die Sommerküche

Der Preis von 670.000 € beinhaltet den Einbau von Parkett, Innentüren, Fliesen und Sanitärartikeln.

Bei Interesse besteht die Möglichkeit, das Nachbargrundstück von 820 m<sup>2</sup> für 80.000 € zu erwerben.

**HINWEIS:** Wir übernehmen keine Haftung für eventuelle Fehler in den Immobilienbeschreibungen, sind jedoch bestrebt, so genau und präzise wie möglich zu sein. Die Immobilie kann nur mit einem unterzeichneten Maklervertrag besichtigt werden, der die Grundlage für weitere Schritte im Zusammenhang mit dem Kauf und der Zahlung der Provision bildet, alles gemäß dem Immobilienvermittlungsgesetz.