



|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Kode :</b>                       | 01519                |
| <b>Lage :</b>                       | Poreč                |
| <b>Haustyp :</b>                    | Einfamilienhaus      |
| <b>Wohnfläche :</b>                 | 140 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grundstücksfläche :</b>          | 17624 m <sup>2</sup> |
| <b>Entfernung zum Zentrum :</b>     | 2000 m               |
| <b>Entfernung zum Meer :</b>        | 200 m                |
| <b>Anzahl der Etagen :</b>          | 2                    |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>          | 4                    |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b>    | 3                    |
| <b>Anzahl der Badezimmer / WC :</b> | 2 / 0                |
| <b>Anzahl der Parkplätze :</b>      | 5                    |
| <b>Baujahr :</b>                    | 2000                 |
| <b>Energieeffizienz :</b>           | B                    |
| <b>Garage :</b>                     | Ja                   |
| <b>Balkon :</b>                     | Ja                   |
| <b>Internet :</b>                   | Ja                   |
| <b>Klimaanlage :</b>                | Ja                   |
| <b>Satelit :</b>                    | Ja                   |
| <b>Heizung :</b>                    | Ja                   |
| <b>Möbliert :</b>                   | Ja                   |
| <b>Lagerung :</b>                   | Ja                   |
| <b>Kamin :</b>                      | Ja                   |
| <b>Strom umgesetzt :</b>            | Ja                   |
| <b>Leitungswasser :</b>             | Ja                   |
| <b>Baugenehmigung :</b>             | Ja                   |

**Preis : 1.800.000 €**

An der Westküste Istriens, nur 300 Meter vom Meer und wenige Kilometer von Poreč entfernt, steht eine wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf. Es handelt sich um ein authentisches istrisches Steinhaus mit einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>, eingebettet in ein weitläufiges und privates Anwesen von stolzen 17639 m<sup>2</sup>, das von üppigem Grün und einem einheimischen Olivenhain umgeben ist.

Diese einzigartige Lage bietet eine perfekte Balance zwischen absoluter Ruhe, Privatsphäre und der unmittelbaren Nähe zu den Stränden.

Das Haus wird komplett möbliert verkauft und ist sofort bezugsfertig. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer mit einem Kamin, der in den Wintermonaten eine ganz besondere Atmosphäre schafft. Ergänzt wird es durch eine voll ausgestattete Küche mit einem zusätzlichen Holzofen, der gleichzeitig zum Kochen und Beizen des Raumes dient, sowie ein großes Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf eine überdachte Terrasse mit Blick auf das Grün und die Olivenbäume, die ideal zum Entspannen im Sommer ist.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer, wobei eines der Zimmer Zugang zu einer großen Terrasse hat.



## **POREČ IMMOBILIEN**

**Bože Milanovića 22, 52440 Poreč**

**mail: [info@porec-immobilien.hr](mailto:info@porec-immobilien.hr)**

**web: [www.porec-immobilien.hr](http://www.porec-immobilien.hr)**

**info: +385 52 422 860**

Das Heizsystem ist als Gas-Zentralheizung ausgeführt, während im Sommer Klimaanlage in allen Schlafzimmern und im Wohnzimmer für eine angenehme Kühlung sorgen.

Neben dem charmanten Wohnteil birgt dieses Anwesen auch ein enormes wirtschaftliches und investives Potenzial. Auf dem Grundstück befinden sich 260 sorgfältig gepflegte Olivenbäume in vollem Ertrag, die dem Eigentümer jährlich rund 1000 Liter erstklassiges hausgemachtes Olivenöl einbringen. Einen zusätzlichen Mehrwert und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet die Aufteilung des Grundstücks selbst. Ein Teil des Anwesens mit einer Fläche von 4988 m<sup>2</sup> ist als urbanisiertes Baugrundstück ausgewiesen, auf dem zusätzliche Wohngebäude oder luxuriöse Ferienvillen errichtet werden können.

Der verbleibende Teil des Grundstücks von 12629 m<sup>2</sup> befindet sich in einer Tourismuszone, die vorwiegend für Campingplätze vorgesehen ist, was eine hervorragende Gelegenheit für die Entwicklung des Tourismus und eines Camping- oder Glampingplatzes eröffnet. Aus all diesen Gründen stellt diese Immobilie eine ideale Kombination aus Tradition, erstklassiger Lage am Meer und außergewöhnlichem Geschäftspotenzial für den zukünftigen Eigentümer dar.