



<b>Kode :</b>	58237
<b>Lage :</b>	Porec
<b>Wohnfläche :</b>	242.95 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	1080 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Etagen :</b>	2
<b>Anzahl der Zimmer :</b>	5
<b>Anzahl der Badezimmer :</b>	4
<b>Entfernung zum Zentrum :</b>	8500 m
<b>Entfernung zum Meer :</b>	8500 m
<b>Baujahr :</b>	2024
<b>Energieeffizienz :</b>	Nicht bekannt
<b>Klimaanlage :</b>	Ja

**Preis :** 790.000 €

Das Dorf Matulini liegt 10 Autominuten vom Meer und dem Zentrum von Poreč entfernt.

Wir bieten „Villa Black Beauty“ zum Verkauf an, ein modernes Design, dessen Bau gerade erst begonnen hat. Die Villa steht auf einem 1080 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das auf der einen Seite von einem Wald umgeben ist und auf der anderen Straßenseite benachbarte Häuser stehen, die während der Sommersaison vermietet werden. Der Standort ist äußerst attraktiv für alle, die gerne die Ruhe genießen und gleichzeitig nur wenige Autominuten von größeren Innenstädten entfernt sind.

Innerhalb des umzäunten Hofes wird die Villa über einen Swimmingpool von 36,30 m<sup>2</sup> und eine Sommerküche von 23,88 m<sup>2</sup> verfügen, die unten mit einem Außenlagerraum von 4,91 m<sup>2</sup> verbunden ist.

Diese moderne Villa bietet eine Nettowohnfläche von 242,95 m<sup>2</sup> und ist auf zwei Etagen verteilt: Erdgeschoss und erste Etage. Der Haupteingang befindet sich an der Nordfassade, wo ein überdachter Durchgang zum Flur führt, der das Schlafzimmer mit dem dazugehörigen Badezimmer und der Gästetoilette verbindet und zum offenen Raum bestehend aus Küche, Esszimmer und geräumigem Wohnzimmer führt. Vom Esszimmer/Wohnzimmer aus gelangt man auf eine teilweise überdachte Terrasse.

Eine Innentreppe führt zu den Zimmern im ersten Stock, drei Schlafzimmern mit angrenzenden Badezimmern, und von jedem Zimmer aus gelangt man auf einen Balkon, der einen Blick auf die Umgebung bietet.

Technische Beschreibung:

Dachkonstruktion: 18 cm dicke Stahlbetonplatte, Wärme- und Wasserdämmung.

Mezzanine-Konstruktionen werden als Stahlbetonplatten mit einer Dicke von 18 cm hergestellt

Die Fassade wird als WDVS-Fassadensystem aus 8 cm starker Wärmedämmung und einer abschließenden Fassadenschicht hergestellt. Die Außenschreinerei besteht aus PVC-Schreinerei mit el. Jalousienheber und integrierte Moskitonetze. Innentür: Holzdesign aus Naturfurnier, behandelt mit azurblauer Beschichtung.

Die Böden sind als „schwimmende Böden“ mit Wärme- und Schalldämmung ausgeführt.

Bodenbeläge: im Erdgeschoss Keramik, in den Schlafzimmern ist Parkettboden vorgesehen.

Beheizung der Villa: Geplant ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die als Energiequelle für die Heizung dient

Warmwasser und Fußbodenheizung. Für die Raumheizung in der Übergangszeit und die Kühlung sind Split-Systeme (Luft-Luft-Wärmepumpen) vorgesehen. Im Wohnzimmer gibt es auch einen Kamin, an den ein Kamin angeschlossen werden kann.

Automatisch öffnende Einfahrtstore

Garten: Automatische Bewässerung, Rasen und mediterrane Pflanzen

Außenbeleuchtung, drei Parkplätze, Alarmanlage und Videoüberwachungssystem.