







Objekt ID :	SAH2473
Stadt :	Šibenik
Wohnfläche :	125 m2
Grundstücksfläche :	400 m2
Distanz zum Meer :	40 m
Anzahl der Zimmer :	3
Baujahr :	2026
Heizung :	Wärmepumpe
Energieeffizienz :	in Bearbeitung

Kaufpreis :	449.000 €

Makler-Courtage von 3% zzgl. den gesetzlichen Mwst ist bei Vertragsabschluss fällig.

Ferienhaus DHH Villa - 2. Reihe am Meer--Pool

Exklusive Doppelhaushälfte (Villa) in 2. Meeresreihe – Šibenik
Luxuriöse Kapitalanlage mit Pool | 40 m zum Strand | Meerblick

Objektbeschreibung
Diese hochwertige Doppelhaushälfte (DHH) in moderner Villenarchitektur befindet sich in zweiter Reihe zum Meer, nur 40 Meter vom Badestrand und Hafen entfernt. Das Objekt überzeugt durch erstklassige Bauqualität, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche optionale Sonderausstattungen.

Die Villa wird schlüsselfertig übergeben. Bei frühzeitiger Kaufentscheidung haben Sie die Möglichkeit, Ausstattungsdetails, Materialien und Farbkonzepte individuell mitzugestalten.
Dank der hervorragenden Lage und Ausstattung eignet sich das Objekt ideal als exklusive Ferienimmobilie und renditestarke Kapitalanlage.

Lage
Šibenik, Kroatien
Strategisch gelegen zwischen den Flughäfen Split und Zadar
Ruhige, maritime Umgebung mit Blick auf eine kleine Fischerbucht
Neue Marina mit ca. 120 Liegeplätzen entsteht in nur 300 m Entfernung (Fertigstellung Ende nächsten Jahres)
Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe:
Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, ATM, Friseur (ca. 200 m)
Arzt & Apotheke (ca. 800 m)
In Planung: erstes 18-Loch-Golfresort Kroatiens inkl. 5-Sterne-Hotel und gehobener Gastronomie
→ hohes Wertsteigerungspotenzial

Grundstück & Flächen
Grundstück: ca. 400 m²
Wohnfläche: ca. 125 m²

2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
2 Stellplätze
Garten mit vollautomatischem Pool
Raumaufteilung
Erdgeschoss
Großzügiger Wohn- und Essbereich
Offene, moderne Küche
Gäste-WC
Wirtschafts-/Hauswirtschaftsraum
Direkter Zugang zur Terrasse, Garten und Pool
Obergeschoss
Wahlweise 2 oder 3 Schlafzimmer
2 moderne Badezimmer
Zugang zur Terrasse mit Meer- und Hafenblick

Ausstattung (Basis)
Schlüsselfertige Übergabe
Voll klimatisiertes Haus
Klimatisierung in jedem Raum
Elektronisch vollautomatisierter Pool
Meerblick
Nur 40 m zum Strand/Hafen
Hochwertige Bau- und Ausführungsqualität

Rendite & Investment
Ideal für hochwertige, individuelle Ferienvermietung
Erwarteter Mietertrag: mindestens ca. 60.000 € p. a.
Exklusive Vermietung, Pflege und Hausverwaltung auf Wunsch komplett übernommen
Kaufabwicklung & Steuerberatung über deutschsprachige Partner vor Ort

Langjährige Erfahrung durch bestehende Resorts und Villen in der Region

Zusätzliche Auslastung durch eigene Bootsfahr- & Vermietungsangebote vor Ort

Kaufpreis
449.000 € pro Doppelhaushälfte (schlüsselfertig)
Teilfinanzierung möglich
Beide Doppelhaushälften verfügbar

Optionale Sonderausstattungen
Möbelpaket inkl. hochwertiger Küchen- & Badausstattung, Hotelbetten: 39.000 €
Heizungspaket (Fußbodenheizung + Wärmepumpe): 15.900 €
Abgehängte Decken mit integrierten Spots & Klimasystem: 18.900 €
Poolheizung & -kühlung (Wärmepumpe): 6.900 €
Gartenbewässerungssystem: 2.800 €
Eingangstüren mit Barcode-Key-System: 2.800 €
Fenster mit Dreifachverglasung & Verspiegelung: 8.900 €
Weitere Sonderwünsche sind individuell realisierbar.

MEDIA CONCEPT d.o.o.
Zvančići 54 E, 51211 Matulji
Web: www.kroatien-exklusivimmobilien.com
Mail: info@media-concept.hr
Tel: +385 51 711 499 Mob: +385 91 22 31 194