



Objekt ID :	NAG2537
Stadt :	Poljane
Wohnfläche :	330 m2
Grundstücksfläche :	2846 m2
Distanz zum Meer :	3000 m
Anzahl der Zimmer :	5
Baujahr :	n/a
Heizung :	-
Energieeffizienz :	in Bearbeitung

Kaufpreis :	450.000 €
-------------	-----------

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

Grundstück mit Baugenehmigung für eine Luxusvilla mit Pool und traumhaftem Meerblick

Zum Verkauf steht ein äußerst attraktives Baugrundstück mit einer Fläche von 2.846 m², gelegen in einer sehr ruhigen Lage mit einem wunderschönen, freien Blick auf das Meer.

Für das Grundstück liegt bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für den Bau einer modernen Familienvilla mit Pool vor. Der Baubeginn wurde bereits ordnungsgemäß gemeldet, sodass der zukünftige Eigentümer praktisch sofort mit der Realisierung des Projekts beginnen kann.

Die projektierte Villa erstreckt sich über Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss und verfügt über eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 389,93 m² (Nettofläche ca. 275 m²). Überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie eine Loggia bieten zusätzlich rund 150 m² großzügige Außenflächen.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist als funktionaler Freizeit- und Nebenbereich der Villa konzipiert. Vorgesehen sind ein großzügiger Freizeit- und Gesellschaftsraum mit Billardtisch, ein Hauswirtschafts- bzw. Waschraum sowie zwei separate Abstellräume.

Die flexible Raumgestaltung bietet darüber hinaus die Möglichkeit, diesen Bereich den individuellen Bedürfnissen des zukünftigen Eigentümers anzupassen – beispielsweise als privates Fitnessstudio, Wellnessbereich oder Hobbyraum.

Erdgeschoss

Das großzügige Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene der Villa. Herzstück ist ein weitläufiger Open-Space-Wohnbereich mit Küche,

Essbereich und Wohnzimmer, der unmittelbar mit den Terrassen und dem Außenbereich verbunden ist.

Der private Bereich des Erdgeschosses umfasst drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen begehbaren Kleiderschrank. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene der Eingangsbereich, ein Flur, ein separates Gäste-WC sowie die Innentreppe, welche sämtliche Etagen miteinander verbindet.

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist als besonders privater und ruhiger Rückzugsbereich konzipiert und umfasst zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer.

Ein besonderes Highlight dieser Etage sind die weitläufigen Außenterrassen, die zum Entspannen und Sonnenbaden einladen. Darüber hinaus sieht das Projekt einen Whirlpool (Jacuzzi) vor.

Architektur und Wohnkonzept

Die Villa wurde als harmonische Verbindung aus moderner Architektur, großzügigem Raumgefühl und hohem Wohnkomfort konzipiert. Durchdacht organisierte Innenräume, die Privatsphäre der Schlafbereiche sowie attraktive Außenflächen mit weitläufigen Terrassen und Pool schaffen ein elegantes Gesamtambiente für anspruchsvolles und luxuriöses Wohnen.

Das Konzept bietet einen hohen Wohnstandard und macht die Immobilie sowohl als repräsentative private Familienvilla als auch für eine exklusive touristische Nutzung im gehobenen Segment besonders interessant.

Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanalisation befinden sich an der Grundstücksgrenze.

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer, die eine hochwertige Villa auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Umgebung mit Meerblick realisieren möchten – und dabei von einem entscheidenden Vorteil profitieren: Die langwierige Wartezeit auf die Baugenehmigung entfällt und mit der Umsetzung des Projekts kann praktisch unmittelbar begonnen werden.

Auch ein Tausch gegen eine entsprechende Wohnung im Raum Opatija ist grundsätzlich möglich. Die genauen Konditionen sowie eine eventuelle Zuzahlung erfolgen nach Vereinbarung.

MEDIA CONCEPT d.o.o.

Zvančiči 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