




# HOCHWERTIGE VILLA MIT POOL UND MEERBLICK ZU VERMIETEN

 Kanfanar

 **2.500 €**  
13 €/m<sup>2</sup>



Kanfanar ist eine Gemeinde im Südwesten der Halbinsel, im Zentrum Istriens, mit wenig Zugang zum Meer. Sie ist ein attraktives Reiseziel für Naturliebhaber, Kenner istrischer Tradition und Kultur, Geschichtsinteressierter und Aktivurlauber, da die Umgebung von Kanfanar ideal zum Wandern und Radfahren ist. Der Ort ist ein Verkehrsknotenpunkt von Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen sowie der istrische Autobahn Y.

Unweit von Kanfanar, in einem kleinen Dorf, befindet sich diese wunderschöne und geräumige Neubauvilla. Sie bietet eine Wohnfläche von 186 m<sup>2</sup> auf einem 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Entworfen im istrisch-italienischen Stil, legten die Eigentümer, da sie für den Eigenbedarf



bauten, besonderen Wert auf hochwertige Materialien, Dämmung, erneuerbare Energien, Wärmepumpen und Schreinerarbeiten. Die Villa wurde nach höchsten Baustandards und EU-Richtlinien errichtet. Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen, Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad, ein WC, eine hochwertige, maßgefertigte Küche mit Kochinsel, ein Wohn- und ein Esszimmer sowie eine großzügige Terrasse mit einer sommerlichen Steinküche inklusive Grill, Spüle, Induktionskochfeld, Kühlschrank und einem Tisch für sechs Personen. Im ersten Stock befindet sich das Hauptschlafzimmer mit einem geräumigen Bad und einer Terrasse. Von hier aus genießt man einen wunderschönen Meerblick. Das Wohnzimmer verfügt über einen 25-kW-Kamin, der die Fußbodenheizung und das Brauchwasser beheizt. Alle Installationen sind bereits vorhanden, um bei Bedarf an das bestehende System angeschlossen zu werden. Neben dem Haupthaus umfasst das Anwesen ein kleineres Nebengebäude mit separatem Eingang. Dieses ist komplett ausgestattet mit Esszimmer, Küche, Schlafbereich und Bad und hat eine Wohnfläche von 25 m<sup>2</sup>. Der Garten bietet einen 38 m<sup>2</sup> großen Swimmingpool, eine Solardusche, eine Liegewiese, einen Technikraum mit Poolausrüstung und einen Heizraum mit der Heizungsanlage für Haus und Brauchwasser. Das Haus ist mit dreilagigen PVC-Fenstern und -Türen ausgestattet und verfügt über einen Ganzjahres-Schutz (4-Jahreszeiten-Multifunktionsglas). Im Sommer wird die UV-Strahlung abgehalten, im Winter lässt sie Licht durch. Dadurch wird die Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit der Immobilie zusätzlich gesteigert. Die Böden sind mit hochwertigen spanischen und italienischen Keramikfliesen belegt. Die Fußbodenheizung ist wasserbasiert und beheizt mithilfe einer Wärmepumpe ganzjährig Haus, Brauchwasser und Pool, was zu Energieeinsparungen führt. Zusätzlich zur Fußbodenheizung verfügt jedes Zimmer über eine eigene Inverter-Klimaanlage mit Fujitsu-Thermostat. Über eine mobile App lässt sich die Temperatur im Haus und im Pool überwachen - die Immobilie gilt somit als Smart Home. Alle Böden im Haus, die Wege rund ums Haus und die Sonnenterrasse am Pool sind wasserdicht isoliert. Die Grünflächen werden mit einem Rasensprenger- und einem Tropfbewässerungssystem bewässert. Hochenergie-Immobilie mit höchstem Energieausweis. Das Dach ist belüftet und sorgt so für ständige Luftzirkulation, damit sich der Dachboden im Sommer nicht aufheizt. Die mehrlagige Wärmedämmung besteht aus 10 cm Glaswolle, darauf 10 cm Polystyrol und schließlich 5 cm Steinwolle - insgesamt also 25 cm Dämmung. Auch die Fassade ist mit 10 cm Dämmung versehen.

Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage, die hochwertige Ausstattung, die hohe Energieeffizienz und den wunderschönen Meerblick. Sie bietet dem zukünftigen Mieter die Möglichkeit, ein luxuriöses und komfortables Familienleben zu genießen.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte:

+385 98 174 8680

dean.zunic@family-nekretnine.hr



DEAN ŽUNIĆ

Lizenziertes Immobilienmakler

## Zusammenfassung

STANDORT	Kanfanar	OBJEKT ID	3119
PREIS	2.500 €	TYP	Villa



## Zusätzliche Funktionen

- Meerblick
- Zufahrtsstraße
- Schwimmbad
- Terrasse
- Balkon
- Speisekammer
- Garten
- Hof

## Infrastruktur

- Strom
- Wasser
- Kanalisation

[Originaleintrag anzeigen](#)