



Steinhaus im Ausbau mit Pool – Poreč, Istrien

260.000 €

818 €/m²

Es steht eine Traum im Herzen von Istrien zum Verkauf und zwar in der Umgebung von Poreč. Ein "Geschichte aus Stein" die auf ihr glückliches Ende und das Ende der Renovierungsarbeiten wartet.... so einzigartig wie kaum ein Haus in Istrien!

Die Eigentümer haben mit den Renovierungsarbeiten im Jahre 2015 begonnen und dabei die Vision gehabt das diese alte istrische Objekt zu einer ganz andersartigen Steingeschichte umzugestalten und das zu einer sogenannte luxuriöse Urlaubs- und Familienvilla – aber das auf seine ganz andere, eigene Art. Das Anwesen hat den Namen "Steinpalast Hydrangea" von den Blumen, die unter der Pergola (der Treppe) des Haupthauses wachsen. Glauben Sie uns, wenn wir Ihnen sa-gen, das es sich hier um ein Objekt für ganz besondere Menschen handelt, Menschen, die ein Gespür für ein "Leckerbissen" unter den Steinhäuser suchen.

Im Nord-Osten des Anwesens befindet sich das Haupthaus mit einer gesamt Neto-Wohnfläche von 260 m², die sich auf drei Etagen verteilen. Der einstige Stall ist heute ein kleines Gästehaus aus Stein mit einer Wohnfläche von 40 m² auf zwei Etagen, die sich auf der westlichen Seite des Anwesens befindet.

Das gesamte Gelände hat eine Größe von 2460 m².

Das Haus auf dem Grundstück mit einer Fläche von 2460 m² hat so einen Preis von 350.000,00 € beim derzeitigen Renovierungsstand (das heisst wenn noch weitere Räume in der Zwischenzeit fertiggestellt werden erhöht sich der Preis).

Das gesamte Grundstück ist mit einer hohen, alten Trockenmauer umzäunt welche mit unterschiedlichen Pflanzen gestaltet wurden, die den zukünftigen Bewohnern Privatsphäre bieten. Für den Hof sind 2 Pools und eine überdachte „Sommerküche“ mit genügend Platz geplant, um nett beisammen sitzen zu können.

Das Steinhaus wurde im Jahr 1821 gebaut und es haben hier viele wohlhabende Familie gelebt. Dieses Haus ist mit sehr schön und sehr seltenen, großen Blöcke aus istrischem Stein dekoriert, was viel über den Reichtum seiner ehemaligen Bewohner aussagt.

Das Haupthaus besteht aus Erdgeschoss, ersten Stock und einem ausgebauten Dachgeschoss mit einer Nettowohnfläche von 82m² pro Etage erstreckt (4,8 m breit und 18 m lang). Das Haus wird derzeit renoviert.

Im Erdgeschoss ist ein Raum für Geselligkeit geplant, dh. eine Taverne/Konoba mit Kamin, Ess- zimmer und Küche, Sauna und einem mit Glas umgebenen Hallenbad in der ehemaligen Zisterne (Brunnen). Die Taverne/Konoba wird einen Blick auf den Außenpool und „Sommerküche“ ermöglichen.

Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit einer großen Galerie und einem zentralen Kamin, einem Ort an dem man sich begleitet von Klängen des Klaviers oder beim Lesens eines Buches aus der Bibliothek entspannen kann Auf dieser Etage befindet sich ein Schlafzimmer mit einem Badezimmer. Wenn Sie die Aussicht auf das Grün und den Schatten genießen möchten, dann gehen Sie in der ersten Etage auf die zum Osten ausgerichtete Terrasse, die sich neben der Zisterne befindet.

Auf dem hohen Dachboden unter den alten Holzbalken, befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad und separatem WC und eigener Garderobe. Es ist vorgesehen, dass jedes Zimmer auf eigene Art und Weise besonders eingerichtet wird und dennoch dem

Konzept dieses romantischen Anwesens gerecht wird.

Auch wenn es von der Größe möglich wäre mehr geräumige Schlafzimmer zu errichten, ist der Wunsch gewesen, den zukünftigen Gäste absoluten Komfort zu bieten.

Gegenüber des Haupthauses liegt die komplett renovierte Scheune. In der von uns liebevoll genannt stalica (Scheunchen) ist ein nettes, kleine Liebesnest aus Stein für zwei entstanden.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großen zentral gelegenen Kamin, der sich für lange gemütliche Nächte eignet, eine kleine handliche Küchenzeile, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Auf der Galerie befindet sich ein Schlafzimmer mit einer Vielzahl von versteckten Details. Vor dem Haus befindet sich eine nette kleine Terrasse, eine Piazza also ein kleiner Platz aus Terrakotta Ziegelsteinen und gelegtem Mosaik, umgeben von kleinen Mauern aus denen Sukkulenten, Lavendel und Kräuter wachsen.

Heizung und Kühlung des Wohnraumes sind durch ein "Fein colier System" vorgesehen und zusätzlich wurden Installation gelegt, die mit Solarenergie das Sanitärwasser noch zusätzlich erwärmen. Darüber hinaus ist ein beheizter Pool für die Wintertage vorgesehen.

Wasser- und Wärmedämmung im Haus wurde schon verlegt. Bei der Verarbeitung und Verfügung der Steinwände wurden natürliche Materialien verwendet, Kalk und Pigment der Erde. Für den An-strich des Holzes wurden ursprüngliche Farben genutzt, die in früheren Zeiten in Istrien verwendet wurden.

Der "Steinpalast Hydrangea - Dvore Hydrangea" kann nach Absprache mit den zukünftigen Eigentümer in der derzeitigen Ausbauphase (zum oben angegebenen Preis) oder als fertiger „Steinraum“ erworben werden was bedeutet das für die weitere Fertigstellung noch zusätzliche Kosten dazu kommen.

Die Lage des Anwesens ist einzigartig, weil sie Ruhe und Privatsphäre des Zentralistriens bietet, und doch befindet sich in nur 15 km (9 Meilen) Entfernung das Meer und die nächsten Strände der Städte wie zum Beispiel Poreč, Rovinj, Vrsar und Pula (ca. 20 bis 30 Minuten mit dem Auto). Die noch anstehenden Kosten für die Fertigstellung diese besonderen Projekts aus Stein sind wie folgt - das heisst das diese Kosten zum jetzigen Preis dazu kommen, wenn der neue Eigentümer möchte, dass die Immobilie komplett renoviert wird :

- Die Fertigstellung des Haupthauses mit den Sanitäranlagen in den Bädern belaufen sich auf ca. zusätzliche 70.000 Euro (ohne Innenpool und Möbel)
- Landschaftsbau mit Pool im freien ca. 30.000 Euro

Es besteht auch die Möglichkeit, dass die derzeitigen Eigentümer die Innenausstattung vollenden (gegen entsprechenden Aufpreis).

Zusammenfassung

Lage	Tinjan	ID nekretnine	1819
Preis	260.000 €	Typ	Haus
Površina	318 m ²	Površina parcele	2.460 m ²
Spavaće sobe	4	Kupaonice	4
Parking mjesta	3	Pakring mjesta u garaži	-
Kat	Erdgeschoss	Orientierung	Nordwest
Art des Eigentums	1/1 Eigentumsanteil	Besitzer	Privatbesitz
Preis/m ²	818 €	Steuer	4%
Energiezertifikat	U radu	Untertyp	alleinstehendes Haus, Einfamilienhaus

Udaljenosti

Meer	19 km
Flughafen Pula	40 km
Flughafen Rijeka	130 km
Schule	10 km

Trst Flughafen	100 km
Flughafen Venedig	200 km
Öffentliche Verkehrsmittel	2 km
Nächstgelegene Großstadt	5 km
Geschäfte	5 km

[Pogledajte originalan oglas](#)

