



|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Code :</b>                    | 00614              |
| <b>Standort :</b>                | Pazin              |
| <b>Gebäudeoberfläche :</b>       | 110 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche :</b>       | 630 m <sup>2</sup> |
| <b>Entfernung vom Zentrum :</b>  | 18000 m            |
| <b>Entfernung vom Meer :</b>     | 15000 m            |
| <b>Anzahl der Schlafzimmer :</b> | 3                  |
| <b>Anzahl der Zimmer :</b>       | 4                  |
| <b>Anzahl der Badezimmer :</b>   | 3                  |
| <b>Abstellraum :</b>             | Ja                 |
| <b>Anzahl der Parkplätze :</b>   | 4                  |
| <b>Privater Pool :</b>           | Ja                 |
| <b>Terrasse :</b>                | Ja                 |
| <b>Klimaanlage :</b>             | Ja                 |
| <b>Kamin :</b>                   | Ja                 |
| <b>Baujahr :</b>                 | 2013               |
| <b>Eigentumsurkunde :</b>        | Ja                 |
| <b>Baugenehmigung :</b>          | Ja                 |
| <b>Nutzungsbewilligung :</b>     | Ja                 |
| <b>Strominfrastruktur :</b>      | Ja                 |
| <b>Wasserinfrastruktur :</b>     | Ja                 |

**Preis** **495.000 €**

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung zwischen Labin und Pazin und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein entspanntes Leben inmitten der wunderschönen istrischen Landschaft suchen. Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, eine praktische Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das im Jahr 2013 erbaute Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem vollständig eingezäunten Grundstück mit einer Größe von 630 m<sup>2</sup>. Ein elektrisches Eingangstor ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Grundstück und sorgt gleichzeitig für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit. Im Eingangsbereich befindet sich eine überdachte Terrasse mit Sitzbereich sowie ein gemauerter Grill mit Spülbecken – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen und dabei den herrlichen Panoramablick zu genießen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein offener Wohn- und Essbereich mit Küche sowie ein praktischer Abstellraum. Außerdem gibt es ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Für angenehme Temperaturen sorgen eine elektrische Heizung, eine Klimaanlage und ein Pelletofen.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse mit einem Swimmingpool von ca. 30 m<sup>2</sup>. Die Vorbereitungen für eine mögliche Poolbeheizung sind bereits vorhanden.

Eine Treppe führt in das Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer befinden, jeweils mit eigenem Badezimmer. Dadurch bietet das Haus sowohl der Familie als auch Gästen ein hohes Maß an Komfort.

Die Immobilie ist mit einer Videoüberwachung und einem Sicherheitssystem, einer Alarmanlage sowie Rauchmeldern in allen Räumen ausgestattet. Alle Räume verfügen über elektrische Heizkörper, während die Badezimmer zusätzlich mit Infrarot-Heizpaneelen ausgestattet sind. Fliegengitter an den Fenstern, Aluminium-Fensterläden und eine vollständige Wärmedämmung sorgen für einen hohen Wohnkomfort. In zwei Schlafzimmern sind bereits Anschlüsse für eine Klimaanlage vorbereitet.

Bei Bedarf kann ein Bewässerungssystem genutzt werden, das aus der hauseigenen Zisterne gespeist wird. Auf dem Grundstück stehen außerdem vier Stellplätze zur Verfügung.

Die Immobilie wird voll möbliert verkauft und ist sofort bezugsbereit. Sie eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als Ferienimmobilie oder als Investition für die touristische Vermietung.

Das Zentrum von Pazin ist ca. 18 km entfernt, Labin ca. 15 km. Auch die Küste mit ihren Stränden ist in etwa 15 km erreichbar. Kleinere Einkäufe können in Pićan oder Podpićan erledigt werden, größere Einkäufe sind in Pazin oder Labin möglich.