



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# LEBENSTRAUM in GALICIEN: : Wunderschönes Steinhaus Nähe Meer PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

15110 Ponteceso (Spanien), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: NR-10796



Wohnfläche ca.: **230 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **435.000 EUR**



# LEBENSTRAUM in GALICIEN: : Wunderschönes Steinhaus Nähe Meer PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

Objekt ID	NR-10796
Objekttypen	Einfamilienhaus, Ferienimmobilie, Haus
Adresse	15110 Ponteceso Galicien Spanien
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	230 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	60 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.535 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1951
Letzte Modernisierung	2022
Zustand	vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	6
Garagen	6 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Tageslichtbad
Käuferprovision	Provisionsfrei für Käufer!
Kaufpreis	435.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie möchten gerne im Süden leben oder dort ein Ferienhaus besitzen? Es soll dort angenehm warm sein, aber ohne brütende Hitze? Schöne Strände in wenigen Minuten erreichbar? Ein wenig wie an der Ostsee, nur 5 Grad wärmer und einfach südlicher ...?

Dann sollten Sie sich diese Offerte, die wir Ihnen PROVISIONSFREI FÜR SIE ALS KÄUFER anbieten, einmal in Ruhe auf sich wirken lassen. Hier finden Sie umgeben von einzigartiger Natur und traumhaften Stränden ein wunderschönes Steinhaus in der Nähe vom Fischerdorf Malpica und nur ca. 5 Minuten vom nächsten Strand entfernt. Ein Haus, das einer deutschen Freundin von mir gehört, die dort lebt und Ihre Entscheidung niemals bereut hat.

Das Anwesen stammt ursprünglich aus dem Jahr 1950 und wurde liebevoll in den Jahren 2018-2022 Stück für Stück renoviert. Das Grundstück misst 1535 qm und ist nicht ganz eingezäunt.

Das Haus hat insgesamt ca. 230 qm Wohnfläche und besteht aus:

- 1 großem Wohnzimmer
- sowie 1 Aufenthaltsbereich (heute als Büro genutzt )
- 4 Schlaf-/ Kinder-/ Gästezimmern
- 3 Duschbädern
- sowie einer großen und voll eingerichteten Wohnküche mit Essbereich.

Es gibt ansonsten noch einen Hauswirtschaftsraum sowie eine großzügige und elektrisch ausgestattete Garage für 1 KFZ und als Aufbewahrungsort. Auf der Rasenfläche ist Platz für weitere ca. 5 Autos.

Der separate Gym und Fitnessraum mit Loftcharakter hat einen eigenen Eingang und ein eigenes Duschbad. Er zählt als eines der 4 Schlafzimmer und bietet Ihnen traumhaften Talblick gepaart mit morgendlichem Sonnenaufgang.

Vor der Küche lädt die Grillterasse ebenfalls zu phantastischem Blick in das Tal ein. Hier hat man den ganzen Tag Sonne.

Der Garten wurde Gefälle gerecht in 4 Terrassenbereiche aufgeteilt und besticht durch seine Mischung aus Palmen, Mirabellen, Apfelbaum, Walnussbaum, verschieden farbige Kamelien, Zitronen, Orangen, Pampelmuse, Mandarine, Avocado Pflaumen, Blau- und Johannisbeeren und diverse Küchenkräuter wie Fenchel, Salbei, Rosmarin, Lavendel.

Hier wird das Herz jeden Gartenliebhabers höher schlagen! Die Rasenfläche wird von einem Roboter permanent geschnitten, so dass kaum Arbeit anfällt, außer man hat seine Freude daran. Das ist natürlich sehr vorteilhaft, wenn man z.B. mal eine Weile auf Entdeckungstour unterwegs ist.

## Ausstattung

Traditionelles Steinhaus in typischer Bauweise. Die Dachfenster sowie die Fenster und Türen in der Küche wurden im Zuge der Sanierung erneuert, ebenso der größte Teil der Steinmauern. Das Abwassersystem mit Klärgrube und "septic Tanks" wurde ab Hausgrenze neu verlegt. Um das Küchenhaus herum wurde eine neue Drainage verlegt.

Während der Umbauphase wurde viel Wert gelegt auf isolierte und abgehängte Decken in allen



Räumen. In der Küche, im Wohnzimmer und im getrenntem Loft wurden dabei Musikboxen integriert. Internet mit Kabel funktioniert hier gut und ein movistar Vertrag kann übernommen werden. Das Haus ist mit einer Video Gegensprechanlage mit Verbindung zum Handy ausgestattet. Sämtliche Eingangsbereiche sind gut ausgeleuchtet.

Die Küchengeräte sind neuwertig.

Für Wärme sorgt eine Ölheizung mit einem 1000 l Tank. Aber eigentlich nutzt die Eignerin diese kaum. Sie heizt vor allem mit den 2 im Haus befindlichen Kaminen im Wohnbereich und im Büro. Entsprechend niedrig sind hier die laufenden Kosten.

Im Garten gibt es 2 außen liegende Wasseranschlüsse - einer davon ist noch nicht mit dem hauseigenen Brunnen verbunden. Auch dies spart Geld.

Zu den aktuellen KOSTEN bei ganzjähriger Nutzung hat uns die Eigentümerin geschrieben:

Internet/ Kabel-TV: ca 50,00 Euro mtl.

Haussteuern: 25,00 Euro mtl. / 303,07 Euro jährlich

Wasserkosten ohne Nutzung des Brunnen ca.: ca. 10,00 Euro mtl.

Stromkosten bei voller Nutzung und Umbauarbeiten: ca. 90,00 Euro mtl.

Ölverbrauch pro Winter: aktuell nur ca. 100 l -dies ist natürlich witterungs- und verbrauchsabhängig

Kaminholz Verbrauch: nach Bedarf.

Die Kosten sind natürlich nutzerabhängig und können von den o.g. Werten abweichen.

## Sonstiges

Wir sind bei diesem Objekt exklusiver Vertragspartner des Verkäufers. Da wir mit Ihnen als potentiellen Käufer keinen Maklervertrag eingehen, brauchen Sie uns auch keine Maklerkosten zu bezahlen.

Das vorliegende Angebot ist somit "PROVISIONSFREI FÜR SIE ALS KÄUFER"! Und bei diesem Objekt gilt für den Kauf spanisches Recht. Sollten Sie hiermit noch nicht vertraut sein, dann empfehlen wir Ihnen entsprechende Lektüre, die Sie u.a. bei Anlegerschutzgemeinschaften etc. finden.

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: [info@rudnick-immobilien.de](mailto:info@rudnick-immobilien.de).

Wir senden Ihnen dann gerne weiter gehende Informationen zu diesem Objekt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen und des vorliegenden Exposés übernehmen wir grundsätzlich keine Garantien oder Haftung, da es sich zu großen Teilen um Informationen handelt, die uns der Eigentümer nach bestem Wissen und Gewissen zur Verfügung gestellt hat. Sie müssen also selber diese Informationen VOR Kauf überprüfen.

In der Regel finden Sie auf unserer Homepage [www.rudnick-immobilien.de](http://www.rudnick-immobilien.de) davon losgelöst und ergänzend informativ eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ebenso finden Sie dies ggf. bereits auf der internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei immobilienscout, immonet, immowelt, Ebay-Kleinanzeigen, 1A Immobilienmarkt. In jedem Fall aber auf unserer homepage [www.rudnick-immobilien.de](http://www.rudnick-immobilien.de) oder etwaigen damit verknüpften in unserem Besitz befindlichen weiteren internetseiten wie z.B. [Ostsee-immobilien.info](http://Ostsee-immobilien.info) oder [barrierefrei-wohnen.com](http://barrierefrei-wohnen.com).



Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](https://ec.europa.eu/consumers/odr). Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

## Energiezertifikat

Baujahr	1951
Primärenergieträger	Öl
Energieverbrauch	197,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Dieses Haus liegt sehr ruhig ca. 3 km vom nächsten Ort Ponteceso nahe vieler wunderschöner Strände und Buchten und nicht vom Tourismus überrannt. Von Haus und Garten schweift der Blick über ein wunderschönes Tal und man genießt eine weite Sicht über sanft verlaufende Wiesen und Felder.

Für alle, die an Ferienwohnungsvermietung denken: Es besteht eine gute touristische Nachfrage nach Vermietung im mittleren bis gehobenem Niveau.

Die Städte und Flughäfen "A Coruña" und "Santiago de Compostela" sind mit dem Auto erreichbar in ca. 40 - 50 Minuten Fahrtzeit.

Der i.d.R. bislang kostengünstigere Flughafen in "Porto" in Portugal liegt etwa in 2h Entfernung.

Weitere Entfernungen mit KFZ

- Eroski Ponteceso: 8 min
- Lidl Carballo: 25 min
- Carrefour Coristanco: 25 min
- Laxe: 23 min
- Malpica: 12 min Coruna
- Marineda City: 50 min





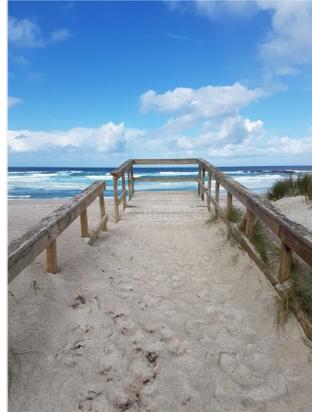
Haus



Küche



Eines der Bäder



soesto 2



Haus



Küche





soesto 3



Grundstück & Ausblick



Detail



bad Detail



Carport



Garten





Detail



Garten



Haus



Schlafen



Fitness



Balares





barca de virgin



barizo



beo



canido malpica



Cies Inseln



carnota





das torradas 2



das torradas



faro nariga



Gures



laxe 2



laxe





razo 2



ninons



razo carballo



rio allons



seia

