

Sehr große Villa mit Pool und Nebengebäuden in Los Pedregales

Los Pedregales C- 3524



Los Pedregales ist die wohl beste Wohngegend rund um Los Llanos, da sie besonders ausgeglichenes Klima hat, durch seine Hanglage komplett geschützt gegen die vorherrschende Windrichtung aus Nordost ist, einen fantastischen Blick über Los Llanos de Aridane und den Atlantik bietet und ein sehr ruhiges Wohngebiet trotz seiner unmittelbaren Nähe zur heimlichen Hauptstadt der Insel bietet.

Die sehr große Villa (180 m² Grundfläche) liegt am oberen, südlichen Ende des Grundstücks und bietet alles, was eine große Familie brauchen könnte: Einen großen Innenhof, der komplett blickgeschützt mit großem Grill den Platz für gemütliche Treffen mit Familienmitgliedern und Freunden bietet. Er ist auch der östliche Zugang zum Haus über einen Eingangsbereich, der auch ein separates Schlafzimmer mit Bad on Suite und einen kleinen Hauswirtschaftsraum erschließt, sowie die sehr große Essküche mit Speisekammer. Ein zweiter, repräsentativer Empfangsbereich öffnet sich direkt vom Vorplatz mit Grundstückseingang, Pool und Aussichtsterrasse und erschließt seinerseits das sehr große Wohnzimmer mit bodentiefen, verglasten Schiebetüren, die den Blick auf das Aridanetal mit seinen charakteristischen Vulkanhügeln freigibt und Zugang zum großen Balkon mit gemütlichen, überdachten Sitzplätzen ermöglicht. Ein Flur führt in den Ruhebereich mit Fernsehzimmer, drei weiteren Schlafzimmern, davon eines mit einem weiteren Bad on Suite, einem Arbeitszimmer und einem weiteren Badezimmer. Das Haus bietet also reichlich Platz, nicht nur für eine große Familie, sondern ist auch die ideale Basis für

Nutzfläche	332 m ²
Grundfläche	180 m ²
Grundstück	3.763 m ²

Höhe über NN	480 m
--------------	-------

Fernsehzimmer	1
Zimmer gesamt	7
Wohnzimmer	1
Küche	1
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Arbeitszimmer	1
Hauswirtschaftsraum	1
Außenküche	1
Werkstatt	1
Speisekammer	1
Technikraum	1
Eingangsbereiche	2
Flur	1

Pool
Einbauküche
Tageslichtbad
Teilmöbliert
Helle Räume
Balkon
Stellplatz
Garage
Carport
Alter Baumbestand
Fruchtbaumbestand
Überdachte Terrasse

Preis	670.000 €
zuzüglich Käuferprovision	3 %

Lage

Auf nur 480 müNN in einer sehr ruhigen Wohngegend etwas oberhalb der heimlichen

Gemeinschaftsprojekte, sei es mit landwirtschaftlichem Schwerpunkt oder handwerklichen, denn am Nordende des Grundstücks gibt es eine weitere Einfahrt mit einer Tischlerei/Werkstatt (122 m² Grundfläche), die ebenso zum Apartment oder Wohnhaus umgebaut werden könnte, einem separaten kanarischen Altbau, der als Weinkelerei genutzt wird, einem Stall, einem Technikraum mit den Wasserfiltern für die Gartenbewässerung, sowie einer weiteren Garage. Durch die separate Zufahrt und die über 50 Meter große Entfernung zur Villa könnten hier Menschen leben und/oder arbeiten, ohne dass man sich gegenseitig stört.

Weiterhin beherbergt die Aussichtsterrasse neben dem Pool als Untergeschoss eine weitere Garage, sowie einen Technikraum und einen Carport.

Das 3.763 m² große Grundstück ist in zwei völlig ebenen Terrassen angelegt, die der Erwerbslandwirtschaft dienen. Neben Avokadobäumen wurde es auch mit Mandarinenbäumen und Wein bepflanzt. Natürlich durfte bei diesem Anwesen auch der Hausgarten nicht fehlen, der mit tiefgründigem Boden auf seine neuen Eigentümer wartet. Zu der unteren Terrasse wurde eine Große, betonierte Terrasse von der Nordeinfahrt gebaut, so dass auch eine Motor Ege oder ein kleiner Traktor seinen Eigentümern hilfreiche Dienste erledigen kann.

Da die Finca administrativ bereits zu El Paso gehört, verfügt sie auch über einen gültigen Flächennutzungsplan. Das Grundstück gehört komplett zum ländlichen Siedlungsgebiet auf dem ab einer Grundstücksgröße ab 500 m² ein Wohnhaus gebaut werden darf. Da die untere Terrasse bereits eine rechtlich unabhängige Parzelle darstellt, könnte dort unmittelbar eine Baugenehmigung für ein weiteres Wohnhaus erteilt werden. Ebenso wäre die Teilung in vier bis fünf Parzellen möglich. Derzeit wird das Grundstück kommerziell mit Avokados, Mandarinen und Wein bewirtschaftet.

Die Finca ist selbstverständlich an das öffentliche Strom- und Wassernetz angeschlossen, es verfügt darüber hinaus über einen 122 m² großen, aus handbehauenen Natursteinen errichteten Wassertank für privates Bewässerungswasser. Je nach Bedarf der Erwerber können sogenannte Wasserrechte mit separat gekauft werden.

Das Anwesen liegt an einer gut Asphaltierten öffentlichen Nebenstraße, die als Sackgasse nur wenige weitere Wohnhäuser erschließt und dementsprechend wenig befahren wird.

Inselhauptstadt Los Llanos der Aridane. Entfernung zum Zentrum von Los Llanos mit zahlreichen Einkaufs- und Schulumöglichkeiten sowie Restaurants und Bars ca. 2 km, zum Sandstrand mit Marina von Tazacorte ca. 9 km, zur Inselhauptstadt St. Cruz de La Palma sowie zum internationalen Flughafen ca. 29 km und zum nächsten AKW ca. 1.660 km.

Erschließung

Öffentliches Stromnetz

Aktienwasser

Stadtwasser

Offener Kamin

Internet Glasfaser



Balkon



Schöner Blick auf die eigenen Fruchtbäume und den Atlantik



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Empfangsbereich



Empfangsbereich



Flur



Küche



Küche



Küche



Küche mit Speisekammer



Speisekammer



Küche



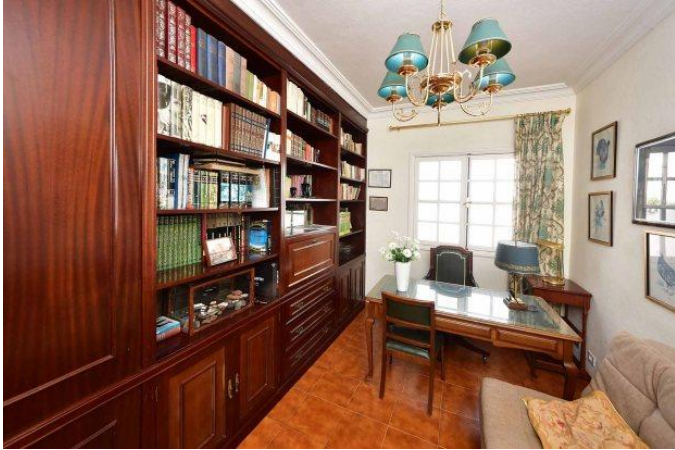
Fernsehzimmer



Fernsehzimmer



Fernsehzimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



2. Eingangsbereich für separates Schlafzimmer mit Bad on Suite



Separates Schlafzimmer mit Bad on Suite



Separates Schlafzimmer mit Bad on Suite



Separates Schlafzimmer mit Bad on Suite



Separates Schlafzimmer mit Bad on Suite



Separates Schlafzimmer mit Bad on Suite



2. Eingangsbereich mit Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Schlafzimmer 4 mit Bad on Suite



Schlafzimmer 4 mit Bad on Suite



Schlafzimmer 4 mit Bad on Suite



Schlafzimmer 4 mit Bad on Suite



Schlafzimmer 4 mit Bad on Suite



Schlafzimmer 4 mit Bad on Suite



Schön angelegter Außenbereich mit Pool (derzeit außer Betrieb)



Schön angelegter Außenbereich mit Pool (derzeit außer Betrieb)



Ausguck mit fantastischem Meerblick und Pergola



Schön angelegter Außenbereich mit Pool (derzeit außer Betrieb)



Poolbadezimmer



Poolbadezimmer



Poolbadezimmer



Großzügiger Balkon mit direktem Zugang aus fast allen Zimmern



Großzügiger Balkon mit direktem Zugang aus fast allen Zimmern



Großzügiger Balkon mit direktem Zugang aus fast allen Zimmern



Großzügiger Balkon mit direktem Zugang aus fast allen Zimmern



Schön angelegter Außenbereich



Schön angelegter Außenbereich



Schön angelegter Außenbereich



Schön angelegter Außenbereich



Komplett sicht- und windgeschützter Innenhof mit Außenküche



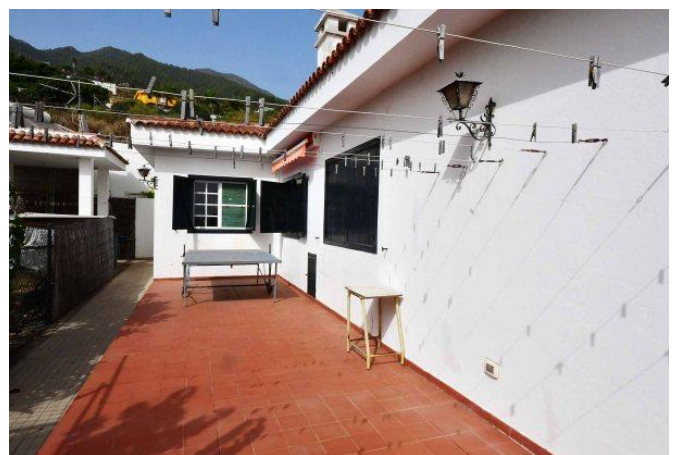
Komplett sicht- und windgeschützter Innenhof mit Außenküche



Komplett sicht- und windgeschützter Innenhof mit Außenküche



Balkon, Zugang zum Nutzgarten



Wäschetrockenplatz



Wäschetrockenplatz



Zwei sehr große Terrassen für Nutzpflanzen und Hausgarten



Untere Nutzgartenterrasse, Weinanbau



Untere Nutzgartenterrasse, Weinanbau



Untere Nutzgartenterrasse, Weinanbau



Untere Nutzgartenterrasse, Weinanbau



Wein- und Mandarinenanbau



Tischlerei, Werkstatt, ausbaufähig zu 2. Wohnhaus und separate Garage



Tischlerei, Werkstatt, ausbaufähig zu 2. Wohnhaus



Tischlerei, Werkstatt, ausbaufähig zu 2. Wohnhaus



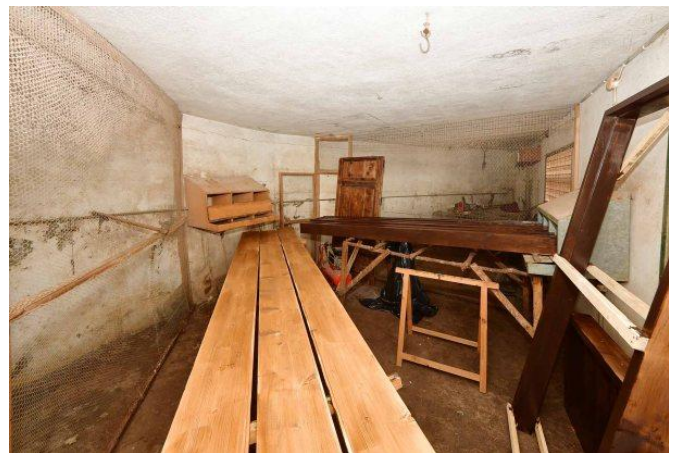
Tischlerei, Werkstatt, ausbaufähig zu 2. Wohnhaus



Tischlerei, Werkstatt, ausbaufähig zu 2. Wohnhaus



Tischlerei, Werkstatt, ausbaufähig zu 2. Wohnhaus



Tischlerei, Werkstatt, ausbaufähig zu 2. Wohnhaus



Zweite Garage am Nordende des Grundstücks mit separater Zufahrt



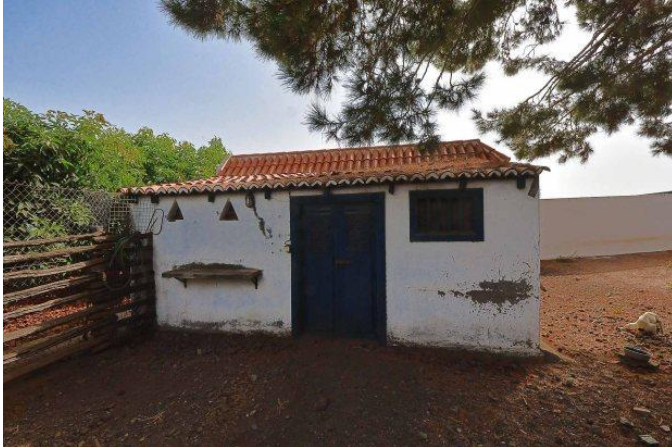
Zweite Garage am Nordende des Grundstücks mit separater Zufahrt



Zweite Garage am Nordende des Grundstücks mit separater Zufahrt



Zweite Garage am Nordende des Grundstücks mit separater Zufahrt



Weinkelerei (Lagar)



Weinkelerei (Lagar)



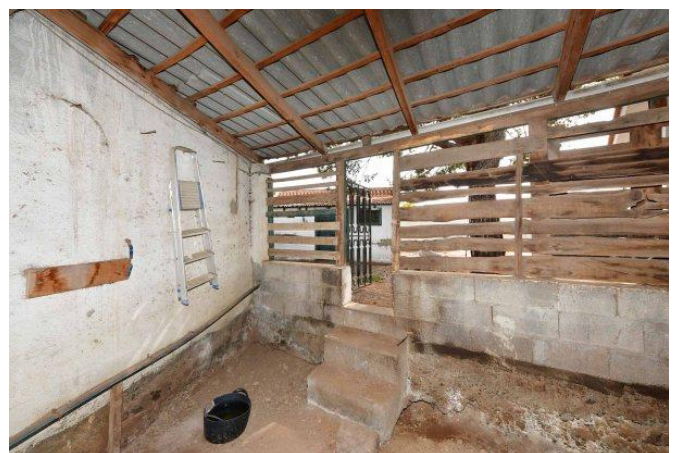
Weinkelerei (Lagar)



Stall



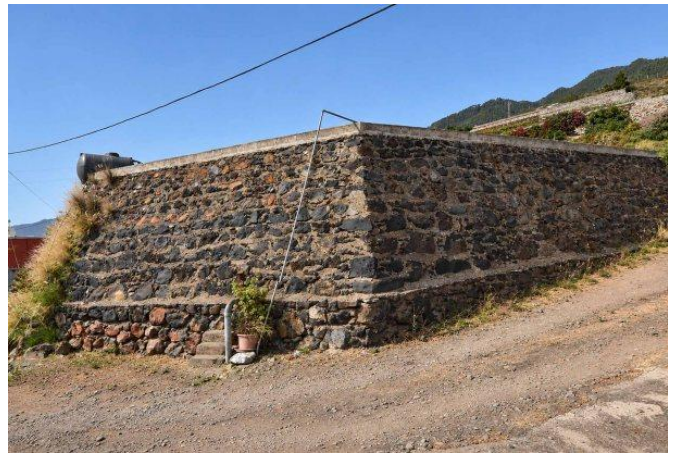
Technikraum mit Wasserfiltern für die Gartenbewässerung



Stall



Obere Nutzgartenterrasse, Avokadoanbau



Eigener Wassertank für die Gartenbewässerung



Blick auf den ehemaligen Hausgarten für die Selbstversorgung mit Gemüse



Avokadoanbau



Avokadoanbau



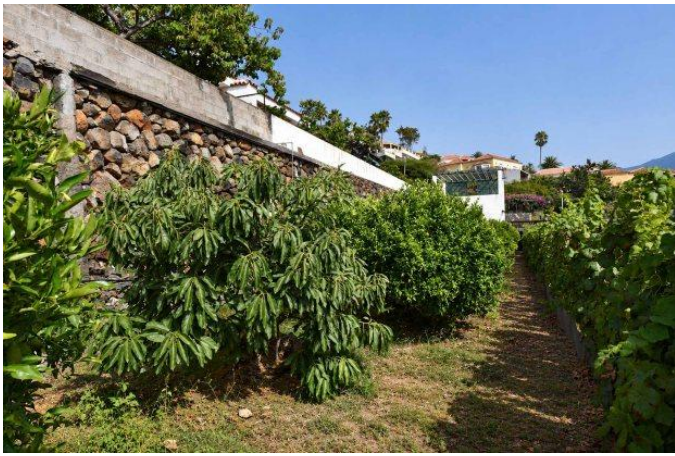
Fruchtbäume



Fruchtbäume



Freigehege für Hühner



Avokadoanbau



Mandarinenanbau



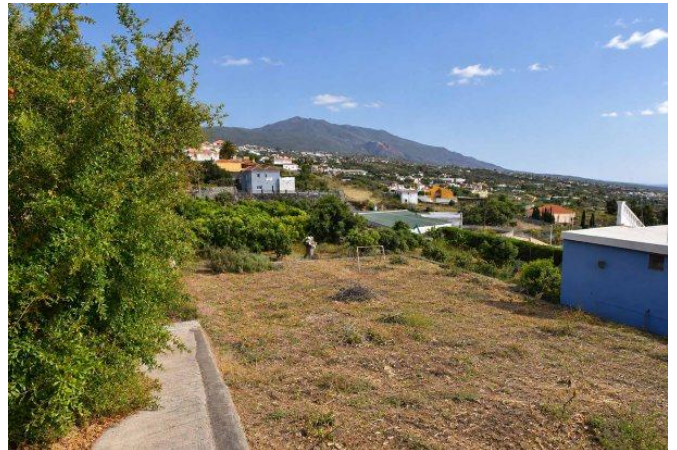
Mandarinenanbau



Mandarinenanbau



Mandarinenanbau



Pflanzbereich vorbereitet für Gemüseanbau



Mandarinenanbau



Carport an Südseite neben Hauptgarage

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Tätigkeit: Vermittlung von Immobilien zum Kauf oder zur Miete

2. Gebühr: Eine Provision fällt an, wenn durch unsere Vermittlung ein Kauf-, Miet-, oder Optionsvertrag zu Stande kommt. Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn aufgrund unserer Tätigkeit die Vertragsparteien in direkte Verhandlungen treten und aus diesen Verhandlungen ein Vertragsabschluss zwischen den Parteien resultiert. Wir dürfen für beide Parteien provisionspflichtig tätig sein.

3. Provisionshöhe: Bei Vermittlung von Immobilien, Grundstücken, Wohnungen oder Gewerbebetrieben sind 3% des realen Kaufpreises (Minimum 1.800,-Euro) + I.G.I.C. (kanarische MwSt.) zu entrichten. Bei Abschluss eines Optionsvertrages sind 2/3 der Provision zu entrichten, das restliche 1/3 ist bei der notariellen Beurkundung fällig. Sowohl Käufer und Verkäufer sind mit je 3% provisionspflichtig.

Bei Abschluss eines befristeten Mietvertrages mit einer Mietdauer bis 10 Monate sind Vermieter und Mieter mit 10% der gesamten Nettomiete provisionspflichtig.

Bei Abschluss eines Dauermietvertrages mit einer Mietdauer über 11 Monate sind Vermieter und Mieter mit je einer Monatsnettomiete provisionspflichtig.

4. Fälligkeiten: Die jeweiligen Provisionszahlungen sind bei Vertragsabschluss fällig. Davon abweichende Zahlungsziele bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.

5. Vorbehalt: Sämtliche Angebote, Maße und Preise erfolgen auf der Grundlage der Angaben des jeweiligen Anbieters nach bestem Wissen und Gewissen sowie freibleibend und unter dem Vorbehalt des Irrtums. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit.

6. Anerkennung der AGB: Mit der Annahme unserer Angebote bzw. Inanspruchnahme unserer Dienstleistung, sowie mit der Erteilung eines Vermittlungsauftrages erkennt der Kunde diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

7. Vertraulichkeit: Käufer und Verkäufer sind angehalten alle Ihnen bekannten Kontaktdaten vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiter zu geben.

8. Umfang der Tätigkeit: In unserer Gebühr sind sämtliche Tätigkeiten rund um die Abwicklung des Immobilienkaufs/Vermietung enthalten, von der Vermittlung bis zur Unterschrift beim Notar. Anfallende externe Gebühren oder Honorare bei Behörden, Rechtsanwalt, Architekt, Notar usw. sind nicht in unserer Provision enthalten und müssen vom Käufer oder Verkäufer bezahlt werden.

9. Gerichtsstand 38760 Los Llanos de Aridane, Spanien. Anwendbares Recht ist das Recht des Königreichs Spanien.



Angel Immobilien SL

CIF B-76521608

Plaza de España n° 2
38760 Los Llanos de Aridane
Islas Canarias/La Palma, España
info@angel-immobilien-sl.com
www.angel-immobilien-sl.com

Ihre Ansprechpartner

Dipl. Ing. Bernd Blume	+34 647 872 894	blume@angel-immobilien-sl.com
Ina Eyb-Blume	+34 662 688 687	eyb-blume@angel-immobilien-sl.com
Ainoha Rummel	+34 663 259 498	rummel@angel-immobilien-sl.com

