



## Herrliche Landhaus-Villa mit Einliegerwohnung, nahe Coimbra

### Adresse

**Ort** 3350-023 Vila Nova de Poiares Portugal  
**Land** Portugal

### Details

<b>Objekt-Nummer</b>	345789
<b>Objektart</b>	Villa
<b>Baujahr</b>	2009
<b>Wohnfläche</b>	308 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	8.000 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	8000
<b>Gesamtfläche</b>	353 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7
<b>Etagen</b>	2
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	5
<b>Einbauküche</b>	Ja
<b>Qualität der Ausstattung</b>	gehoben
<b>Gäste-WC</b>	Ja
<b>Parkplatz</b>	Garage
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Gartenbenutzung</b>	Ja
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Beschreibung</b>	Das zweistöckige Hauptgebäude wurde 2009 in Mas sivbauweise fertig gestellt.

Ein leicht nach Nord/West ansteigendes Gelände,

befestigte Auffahrt und zum Teil gepflasterte Außenflächen. Das Grundstück hat eine Naturstein-Ummauerung und ist insgesamt eingäunt.

Die Bebauung ist am Nord/Westlichen Rand des Grundstücks platziert. Zugeordnet ist ein Swimming-Pool und ein kleiner, gemauerter Pavillon von etwa 10 m<sup>2</sup>.

Bepflanzung des Grundstückes mit landestypischem Baumbestand, u.a. Orangenbäume, Palmen, alte Olivenbäume, Weinstöcke.

2-geschossiges Wohngebäude mit Walmdach, geschwungene Freitreppen und behindertengerechte Rampe zur Hauptwohnung im Obergeschoss,

- Einliegerwohnung und Doppelgarage im Erdgeschoss,
- Swimmingpool (9,20 m x 4,20 m) mit zugeordnetem freistehendem Pavillon,
- Brunnenanlage mit Springbrunnen, aus traditionellem Bestand.

Die Wohnanlage ist konstruktiv und optisch in der landestypischen Bauweise erstellt. Die Erschließung der 2 unabhängigen Wohnbereiche geschieht durch eine Innentreppe.

- Verputztes Ziegelmauerwerk,
  - Beton-Trägerdecken,
  - Ziegel gedeckte Walmdachkonstruktion,
  - überdachte Terrassenanlage,
  - Naturstein-
- Bodenbeläge mit umlaufendem Natursteinsockel,
- profilierte Türen,
  - großflächige, Sprossenverglaste- Schiebetüren zur Terrasse,
  - Sprossenfenster, Tür- und Fensterläden an allen Maueröffnungen,
  - Abhangdecken mit integrierter Beleuchtung,
  - offene Kaminanlagen,
  - Klimaanlage.

Die Doppelgarage ist durch Schleusen von der Innentreppe und von den Wohnbereichen getrennt.

Die wechselseitig tief geneigten Dachflächen und die Versprünge zum Nebenhaus für Stellplatz und Garage gliedern die Bebauung

## Ausstattung

Das Landhaus mit den 2 Wohneinheiten, ist komfortabel bis sehr komfortabel ausgestattet.

Obergeschoss:

- großer Wohnraum mit offenem Kamin, Fussbodenheizung, Klimaanlage.
- Deckenstrahler,
- 2 Schlaf- bzw. Gästezimmer mit verspiegelten Einbauschränken,
- Büro, Küche und Vorratsräume,
- große Terrasse,
- 1 großes Badezimmer mit Eck-Wanne,
- 1 kleines Badezimmer, mit Dusche,
- beide mit Trockenheizung für Badetücher,
- separates WC,
- komplette, hochwertige Kücheneinrichtung mit 4x AEG Glaskeramische Kochplatten,
- Kochinsel mit zusätzliches Kochen mit Gas,
- Kühl-Gefrierschrank mit Eisbereiter und Wasserspender,
- Einbau Combi-Ofen,
- „Quooker“ für Heißwasser,
- Spülmaschine.

Erdgeschoss:

- Wohn- Essbereich mit zusätzlichem Holzofen,
- moderne, komplette Einbauküche,
- inklusive Spülmaschine und Kühl/Gefrierschrank,
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Trockenheizung für Badetücher,
- Fußbodenheizung,
- separate Waschküche,
- Kleines Studierzimmer.

Das Haus ist durch eine Alarmanlage und Rauchmelder gesichert.

- TV (International), Internetanschluss,
- 1-flügelige, ferngesteuerte Einfahrt- und Garagentoranlage.
- Außenbeleuchtung an Auffahrt und Pool.

Pavillon:

- Sommer-Küche mit Kochplatte,
- Kühlschrank und Spülmaschine.

Doppelgarage und Außen-Tor öffnen automatisch über Intercom.

Der Gesamtzustand der nur 9-jährigen Bebauung ist Neuwertig.

Durch sorgfältige Pflege der Bausubstanz, der Einbauten und Einrichtung ist kein nennenswerter

Wertverlust gegeben.

Die hohe Qualität des Ausbaues erlaubt Rückschlüsse auf eine langlebige Nutzung, ohne dass Sanierungen oder Reparaturen notwendig werden.

Die Weitläufigkeit des Grundstückes ermöglicht den Aufbau zusätzlicher Spiel- oder Sportanlagen

(z. B. Tennisplatz, Boule-Bahn oder ähnliches), aber auch den Bau eines separaten Gästehauses.

Die Wohnanlage ist ausgelegt für ein entspanntes Verweilen in gehobener Atmosphäre.

Der umfassende Komfort der technischen Ausstattung erbringt Arbeitshilfe, bietet Sicherheit und erlaubt erholsame Aufenthalte und entspanntes Wohnen.

## Lage

Das Grundstück liegt zentral in Portugal. Ca. 18 km östlich von Coimbra im Kreis „Vila Nova de Poiares“ wo alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Supermarkt, Banken, Apotheken und Restaurants vorhanden sind.

Die leichte Hanglage des Grundstückes erlaubt einen weiten Blick in die hügelige, locker besiedelte und bewaldete Landschaft. Eine Waldbrandgefahr bis ans Haus ist ausgeschlossen!

## Sonstiges

Für kulturell Interessierte ist die nahegelegene Provinzhauptstadt und alte Universitätsstadt Coimbra (UNESCO Weltkulturerbe) mit ihrer lebendigen Atmosphäre und der sehenswerten Altstadt ein interessantes Ausflugsziel.

Weitere Unterlagen, Pläne und ergänzende Informationen auf Anfrage.  
Schriftliche Anfragen werden gern bevorzugt bearbeitet.







## Kaufpreis

**Kaufpreis** 395.000,00 €

## Kontaktinformation

**Ansprechpartner** Herr Friedrich Sassen  
**Telefonnummer** +49 241 46310910  
**E-Mail-Adresse** friedrich.sassen@sassen-immobilien.de