

Autarkes Wohn- und Gewerbeanwesen in Limpio (Departamento Central): Großzügiges Haupthaus (370 m²)

391598 2026468-222	440 m²	2.160 m²	8
Objektnr.	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Autarkes Wohn- und Gewerbeanwesen in Limpio (Departamento Central): Großzügiges Haupthaus (370 m²), Gästehaus, 110 m² Werkstattareal & Pool auf 2.160 m² Mauergrundstück
Das Anwesen überzeugt durch eine klare Zonierung, die professionelles Arbeiten und ungestörte Privatsphäre ideal miteinander verbindet. Das gesamte Areal ist von einer stabilen Sichtschutzmauer umgeben und bietet ein sicheres, geschütztes Refugium.

Das Haupthaus (ca. 370 m² Wohn- und Nutzfläche):

- Die Hauptresidenz besticht durch Großzügigkeit, massive Bauweise und ein durchdachtes Raumprogramm für die ganze Familie:
- Offener, heller Wohnbereich mit gemauertem Kamin für angenehmes Wohnambiente
- Großzügiges Esszimmer mit direktem Anschluss an die geräumige Küche
- 3 vollwertige, ruhige Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches, separates Gäste-WC
- Praktische Wirtschafts- und Funktionsräume: Vorratskammer und separater Bügel-/Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss-Büro: Ein repräsentativer Arbeitsbereich mit Zugang zum großen Balkon – ideal für Homeoffice, Kundenbesprechungen oder kreative Planung mit Blick über das Grundstück
Außenbereich am Haupthaus: Überdachte Terrasse mit integrierter Bar, Außenpool (12.000 Liter Fassungsvermögen) für heiße Sommertage sowie eine geräumige Garage mit eigener Werkstattgrube für Fahrzeugliebhaber oder Selbermacher

Das Gästehaus (ca. 70 m² Wohnfläche):

- Das ebenerdige Gästehaus ist autark nutzbar und eignet sich optimal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Besucher oder zur Vermietung:
- Gemütlicher Wohn- und Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Eigenes Duschbadezimmer

Separater Abstellraum und überdachte Terrasse

- Das Gewerbe- und Produktionsgebäude (ca. 110 m² Nutzfläche):
- Ein massiv errichtetes Betriebsgebäude mit mehreren separaten Räumen. Es bietet Handwerkern, Dienstleistern, Monteuren oder Kleinproduzenten beste Voraussetzungen für die sofortige Betriebsaufnahme. Durch die vorhandene 380-V-Starkstromanbindung lassen sich Maschinen und Anlagen direkt und ohne bürokratische Hürden in Betrieb nehmen.

Das Grundstück (ca. 2.160 m²):
Das parkähnlich angelegte, ebene Areal ist vollständig von einer hohen Außenmauer umschlossen. Ein gewachsener Bestand von über 30 verschiedenen Obstbäumen sorgt für natürlichen Schatten, tropisches Flair und schmackhafte

Ernte das ganze Jahr über.

Ausstattung & Haustechnik
Energie & Konnektivität:

- 380 V Starkstromanschluss direkt auf dem Gelände – ideal für Maschinen und Handwerksbetriebe
- Highspeed-Glasfaser-Internetanschluss für unterbrechungsfreies digitales Arbeiten

Wasserversorgung & Autarkie:

- Eigener 80-Meter-Tiefbrunnen mit bester Wasserförderung
- 2 Wassertanks mit je 5.000 Litern Speichervolumen (insgesamt 10.000 Liter Reserve) für kontinuierlichen Druck und vollkommene Unabhängigkeit
- Bäder & Sanitär: 1 Hauptbadezimmer, 1 separates Gäste-WC, 1 Duschbad im Gästehaus

Freizeit & Außenanlagen:

- 12.000-Liter-Poolanlage mit Sonnenterrasse
- Überdachte Party-/Gartenterrasse mit gemauerter Bar
- Garage mit professioneller Kfz-Werkstattgrube
- Über 30 etablierte Frucht- und Obstbäume

Lage
Die Liegenschaft befindet sich in Limpio (PLZ 111001), einer dynamisch wachsenden Stadt im Departamento Central, unmittelbar nördlich der Hauptstadt Asunción.

Infrastruktur & Anbindung:
Das Anwesen liegt etwa 2 km vom Stadtzentrum von Limpio entfernt und ist ganzjährig und wetterunabhängig über eine befestigte Pflasterstraße erreichbar. Supermärkte, Großmärkte, Fachgeschäfte, Banken, Ärzte und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Reichweite.

Familien & Bildung:
Ein herausragender Standortvorteil für Familien ist die nahegelegene renommierte Schule mit mehrsprachigem Unterricht (Deutsch, Spanisch, Guaraní, Portugiesisch) zu äußerst moderaten Gebühren (ca. 80 monatlich pro Kind).

Fernanbindung:
Die Hauptstadt Asunción und der internationale Flughafen Silvio Pettirossi (ASU) sind über mehrspurig ausgebaute Hauptverkehrsachsen (Ruta PY03) in etwa 25 bis 35 Fahrminuten bequem erreichbar.

Sonstige Angaben
Kaufpreis & Währung: Der verbindliche Vertragskaufpreis beläuft sich auf 2.184.700.000 PYG (paraguayische Guaraní). Der Euro-Preis von ca. 299.000,00 dient der tageskursabhängigen Orientierung für europäische Interessenten. Die Zahlung kann nach individueller vertraglicher Absprache in PYG oder in Euro abgewickelt werden.

Flächen

Wohnfläche	**440 m²**
Grundstücksfläche	**2.160 m²**
Vermietbare Fläche	**70 m²**
Wohneinheiten	**1.00**
Gewerbeeinheiten	**1.00**
Zimmer insgesamt	**8**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**3**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**3**

Zustand & Erschließung

Zustand	**gepflegt**

Sonstiges

als Ferienimmobilie nutzbar	**ja**
gewerbliche Nutzung möglich	**ja**

Ausstattung

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Ofenheizung**
Befeuerung	**Kohle, Holz-Hackschnitzel**
Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum
✓ Gartennutzung
✓ Kamin
✓ Klimaanlage
✓ seniorengerecht
✓ Swimmingpool
✓ Zulieferung

Lage & Infrastruktur

Lage
Die Liegenschaft befindet sich in Limpio (PLZ 111001), einer dynamisch wachsenden Stadt im Departamento Central, unmittelbar nördlich der Hauptstadt Asunción.

Infrastruktur & Anbindung:
Das Anwesen liegt etwa 2 km vom Stadtzentrum von Limpio entfernt und ist ganzjährig und wetterunabhängig über eine befestigte Pflasterstraße erreichbar. Supermärkte, Großmärkte, Fachgeschäfte, Banken, Ärzte und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Reichweite.

Familien & Bildung:
Ein herausragender Standortvorteil für Familien ist die nahegelegene renommierte Schule mit mehrsprachigem Unterricht (Deutsch, Spanisch, Guaraní, Portugiesisch) zu äußerst moderaten Gebühren (ca. 80 monatlich pro Kind).

Fernanbindung:
Die Hauptstadt Asunción und der internationale Flughafen Silvio Pettirossi (ASU) sind über mehrspurig ausgebaute Hauptverkehrsachsen (Ruta PY03) in etwa 25 bis 35 Fahrminuten bequem erreichbar.

Ausblick	**Fernblick**

Preise

Kaufpreis	**299.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**nein**
Käuferprovision	**provisionsfrei**

Energieausweis

Primärenergieträger	**Kohle, Holz-Hackschnitzel**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**01.01.1900**
Energieausweis-Jahrgang	**verfügbar bei Besichtigung**

Impressionen





















Autarkes Wohn- und Gewerbeanwesen in Limpio (Departamento Central): Großzügiges Haupthaus (370 m²)









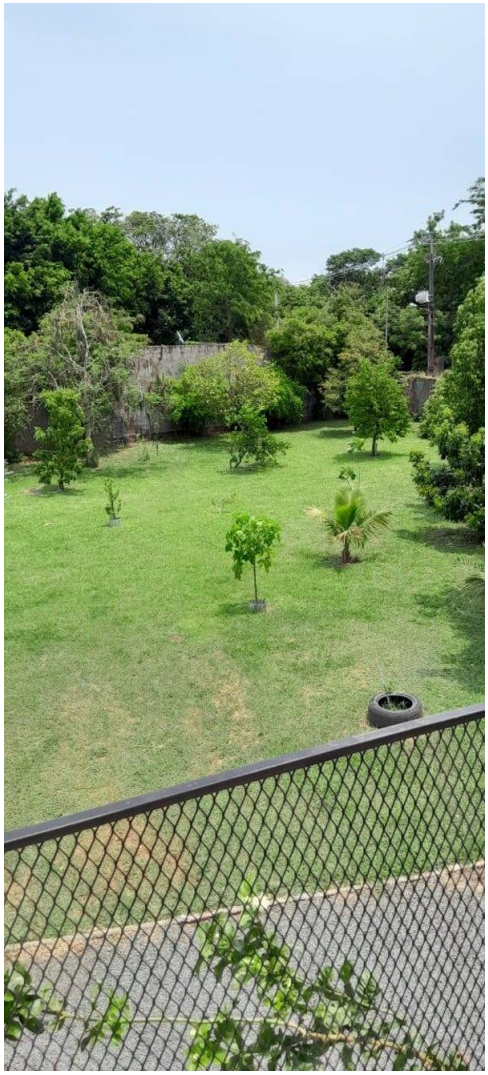
Autarkes Wohn- und Gewerbeanwesen in Limpio (Departamento Central): Großzügiges Haupthaus (370 m²)







Autarkes Wohn- und Gewerbeanwesen in Limpio (Departamento Central): Großzügiges Haupthaus (370 m²)



Autarkes Wohn- und Gewerbeanwesen in Limpio (Departamento Central): Großzügiges Haupthaus (370 m²)





Autarkes Wohn- und Gewerbeanwesen in Limpio (Departamento Central): Großzügiges Haupthaus (370 m²)



ARKTOS-SPITIA

Arktos Spitia
Torsten Bär Immobilien

Villen-Häuser-Grundstücke
auf Kreta

WWW.ARKTOS-SPITIA.COM
WWW.TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE

INFO@TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE
+49 173 244 07 04

Kontakt

Dipl. Kfm. Torsten Bär

E-Mail	**info@torsten-baer-immobilien.de**
Mobil	**+49 173 244 07 04**
Weitere Informationen	**www.arktos-spitia.com**



Arktos Spitia

Amari / Rethymno 740 61 Nithavri

E-Mail (Zentrale)	**info@arktos-spitia.com**
Telefon (Zentrale)	**+49 2432 96 21 748**