

Exklusives 2,5-ha-Naturanwesen zwischen Atyrá & Caacupé: 2 separate Titel, Haupthaus, Gästehaus

391566 2026464-222	220 m²	25.000 m²	5
Objektnr.	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Exklusives 2,5-ha-Naturanwesen zwischen Atyrá & Caacupé: 2 separate Titel, Haupthaus, Gästehaus & autarke Spitzen-Infrastruktur

Eingebettet in sanfte Hügel, schattigen Mischwald, Wiesen und artenreiche Obstbäume bietet dieses rund 2,5 Hektar große Naturanwesen einen unverbaubaren Weitblick über die Landschaft der Cordillera. Hier finden Sie Privatsphäre, Ruhe und die ideale Basis zur Verwirklichung eigener Lebens- oder Investitionskonzepte.

Rechtssicherheit & Flexibilität durch 2 eigenständige Titel:
Ein entscheidender Vorteil für Käufer: Die 2,5 Hektar sind bereits rechtlich in zwei eigenständige Grundstückstitel unterteilt. Das Grundstück wurde frisch vermessen und durchläuft die finale digitale Kataster-Aktualisierung. Nach Abschluss der behördlichen Registereintragung kann die Eigentumsumschreibung unmittelbar und mit lückenlos geprüften Geodaten erfolgen. Dies eröffnet Ihnen sofortige Gestaltungsoptionen: Eigennutzung der Gesamtfläche, Errichtung von Gäste- oder Tiny-Houses zur Ferienvermietung, Selbstversorger-Landwirtschaft oder der spätere Weiterverkauf einer Parzelle als ertragreiche Kapitalanlage.

Das Haupthaus (ca. 160 m² Wohnfläche / ca. 275 m² überbaute Fläche):
Das Haupthaus überzeugt mit Großzügigkeit und funktionellem Wohnkomfort im paraguayischen Landhausstil. Neben einem lichtdurchfluteten Wohnbereich stehen drei Schlafzimmer sowie ein separates, groß dimensioniertes Master-Schlafzimmer-Element zur Verfügung. Zwei moderne Badezimmer gewährleisten Komfort für Familie und Gäste. Zwei weitläufige, überdachte Veranden sowie mehrere offene Terrassen fassen das Haus ein. Herzstück des Außenwohnens ist der rund 340 m² große, geschützte Innenhof. Fünf moderne Split-Klimaanlagen und acht Deckenventilatoren sichern ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Das Nebenhaus (ca. 60 m² Potenzialfläche) & Nebengebäude:
Das solide errichtete Nebengebäude wird aktuell als geräumiges Lager genutzt, verfügt jedoch bereits über eine Wohnküche, zwei Zimmer und ein vollwertiges Bad. Es lässt sich mit überschaubarem Aufwand als vollwertiges Gästehaus, Generationenwohnung, Verwalterhaus oder kreatives Atelier ausbauen. Ein separates Hühnerhaus rundet den landwirtschaftlichen Charakter ab.

Überdurchschnittliche Infrastruktur & Energieversorgung:
Das Anwesen setzt Maßstäbe in Sachen Eigenversorgung: Ein 120 Meter tiefer Brunnen speist einen 5.000-Liter-Vorratstank und garantiert beste Trinkwasserversorgung ohne laufende Wasserkosten. Für eine stabile Stromversorgung sorgt ein eigener 100-kVA-Transformator mit 3-Phasen-Starkstrom. Sämtliche Stromleitungen auf dem Grundstück wurden ästhetisch und sturmsicher unterirdisch verlegt. Ein eigener Mast garantiert schnellen Internetempfang, während solarbetriebene Außenleuchten das Areal nachts erhellen.

Flächen

Wohnfläche	**220 m²**
Grundstücksfläche	**25.000 m²**
Zimmer insgesamt	**5**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**3**
Stellplatzart	**Carport**
Terrassen	**4**

Zustand & Erschließung

Zustand	**gepflegt**

Ausstattung

Ausstattung

- Grundstück: ca. 25.000 m² (2,5 ha), aufgeteilt in 2 separate Eigentumstitel, Wald-, Wiesen- und Obstbaumbestand
- Überbaute Gesamtfläche: ca. 275 m² (inkl. Terrassen, Veranden, Außenküche und Waschküche)

Haupthaus (ca. 160 m² Wohnfläche):

- 3 Schlafzimmer zusätzlicher separater Master-Bedroom-Bereich
- 2 zeitgemäß ausgestattete Badezimmer
- ca. 340 m² großer, befestigter Innenhof
- Zwei wettergeschützte Veranden sowie mehrere Freiterrassen
- 5 Split-Klimaanlagen & 8 Deckenventilatoren
- Außenküche und praktische Waschküche

Gäste-/Nebenhaus (ca. 60 m²):

- Aufteilung: Wohnküche, 2 Zimmer, Badezimmer
- Nutzung als Lager vorhanden; perfekt vorbereitet zum Ausbau als Gäste-/Verwalterhaus
- Hühnerhaus für Nutztierhaltung

Haustechnik & Autarkie:

- Eigener 120-Meter-Tiefbrunnen mit 5.000-Liter-Wassertank
- Eigener 100-kVA-Transformator
- 3-Phasen-Industriestromanschluss (alle Kabel auf dem Areal unterirdisch verlegt)
- Autarker Internetmast auf dem Grundstück
- Solarbetriebene Außenbeleuchtung

Kataster- & Rechtsstatus:

- Vollständig neu vermessen
- Digitale Katasteraktualisierung im Abschluss
- Saubere, lastenfreie Titelübertragung gewährleistet

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Ofenheizung**
Befeuerung	**Elektro**
Bodenbelag	**Fliesen, Stein**
Badausstattung	**Dusche**

Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum
✓ Gartennutzung
✓ Klimaanlage
✓ seniorengerecht
✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Das Anwesen befindet sich in landschaftlich reizvoller und verkehrsgünstiger Lage im Korridor zwischen den beiden renommierten Cordillera-Städten Atyrá und Caacupé.
Atyrá hat sich als „sauberste und umweltfreundlichste Gemeinde Paraguays“ landesweit einen Namen gemacht. Gepflegte Straßenzüge, blühende Vorgärten und ein ausgeprägtes Sicherheits- und Gemeinschaftsgefühl prägen das Bild dieser Vorzeigestadt.
Caacupé, die spirituelle Landeshauptstadt, ist in wenigen Autominuten erreichbar. Als regionales Wirtschaftszentrum bietet sie umfassende Infrastruktur mit Fachärzten, Supermärkten, Banken, Schulen und gehobener Gastronomie.

Die Hauptstadt Asunción sowie der internationale Flughafen Silvio Pettirossi sind in rund einer Fahrstunde komfortabel zu erreichen. Die Immobilie vereint absolute Ruhe und Weitsicht mit unmittelbarer Nähe zu allen lebensnotwendigen Versorgungsstrukturen.

Preise

Kaufpreis	**219.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**nein**
Käuferprovision	**provisionsfrei**

Energieausweis

Primärenergieträger	**Elektro**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**01.01.1900**
Energieausweis-Jahrgang	**verfügbar bei Besichtigung**

Impressionen










www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


Hochtank, 5000 Liter
120 m Tiefbrunnen
Gästehaus
Felder,Wiesen
Hühnerstall
20" Container
Werkstatt
Großer, abgesicherter Innenhof
Wald
Plantage mit Zitrusfrüchten
Einfahrt
Image © 2024 Airbus
www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com

Exklusives 2,5-ha-Naturanwesen zwischen Atyrá & Caacupé: 2 separate Titel, Haupthaus, Gästehaus





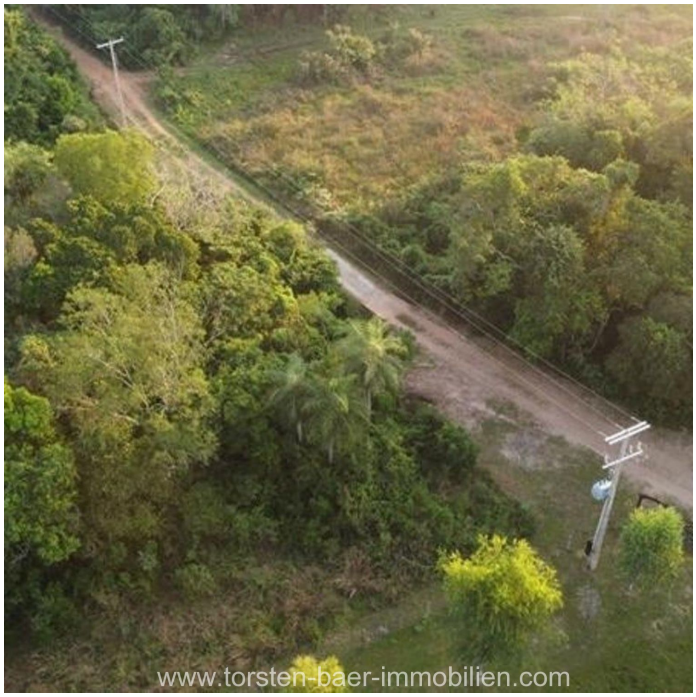





www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com




www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com




www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com

Grundrisse


Wohnzimmer
9.32 m²
Wohnzimmer
10.91 m²
Wohnzimmer
10.92 m²
Veranda
13.15 m²
Esszimmer/Küche
26.05 m²
Flur
3.35 m²
Küche
Brunnenzimmer
22.30 m²
Schlafzimmer
10.00 m²
Schlafzimmer
27.17 m²
Badezimmer
4.18 m²
Sonstiges
2.97 m²
Schlafzimmer
14.64 m²
www.torsten-baer-immobilien.com

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**