

Paraguay Western Village „West Virginia“ – Leben in San Bernadino mit Vermietungsmöglichkeit

391588 2026466-222	275 m²	1 m²	9
Objektnr.	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Paraguay Western Village „West Virginia“ – Leben in San Bernadino mit eigener Vermietungsmöglichkeit

Das Anwesen „West Virginia“ überzeugt durch ein durchdachtes Zweizonen-Konzept: Es trennt den privaten Lebensbereich des Eigentümers strukturell von der touristischen Vermietung, hält jedoch die Wege für ein unkompliziertes Management vor Ort angenehm kurz.

Das Haupthaus (ca. 145 m² Wohnfläche / ca. 206 m² Gesamtfläche):
Der moderne Hauptwohnsitz bietet anspruchsvollen Wohnkomfort auf einer Ebene. Das Herzstück bildet ein offen gestalteter, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch einen Kaminofen für gemütliche Abende ergänzt wird. Moderne Split-Klimaanlagen garantieren ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Das Raumprogramm umfasst:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
3 vollwertige Schlafzimmer
2 zeitgemäß ausgestattete Badezimmer
1 separates Büro (alternativ als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzbar)
Praktischer Hauswirtschaftsraum
Ca. 60 m² umfassende, überdachte Terrassenflächen mit weitem Blick ins Grüne und diskretem Sichtkontakt zum Gästebereich

Das Western Village (Vermietungsbereich):
Der Gästebereich ist vollständig separat eingezäunt und verfügt über eine eigenständige Zufahrt. Gäste genießen damit maximale Unabhängigkeit, während die Privatsphäre im Haupthaus unberührt bleibt.

Cabaña 1 Gästehaus 1
(ca. 65 m²): Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer sowie überdachte Veranda.

Cabaña 2 Gästehaus 2
(ca. 65 m²): Gemütlicher Wohnbereich mit offener Küche, 1 geräumiges Schlafzimmer, Badezimmer sowie überdachte Veranda.

Beide Einheiten sind derzeit solide langzeitvermietet und erwirtschaften monatlich 5.400.000 PYG (2.700.000 PYG je Cabaña, Strom wird nach individuellem Verbrauch abgerechnet). Für Investoren besteht alternativ die Möglichkeit, bei touristischer Kurzzeitvermietung – insbesondere in der Hauptsaison – noch deutlich höhere Renditen zu erzielen.

Das Areal bietet darüber hinaus ausreichend Freiflächen, um die Kapazität durch weitere Cabañas, Glamping-Einheiten oder Tiny Houses modular zu erweitern.

Flächen

Wohnfläche	**275 m²**
Grundstücksfläche	**1 m²**
Vermietbare Fläche	**130 m²**
Wohneinheiten	**2.00**
Zimmer insgesamt	**9**
Schlafzimmer	**6**
Badezimmer	**4**
Stellplatzart	**Freiplatz**
Terrassen	**4**

Zustand & Erschließung

Zustand	**gepflegt**

Sonstiges

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

Ausstattung

- Wohnkomfort & Technik: Split-Klimaanlagen in allen relevanten Wohnräumen, gemauerter Kaminofen im Haupthaus, solide Bauausführung.
- Gemeinschafts- & Gästeeinrichtungen:
- Eigener Gästepool mit Sonnenterrasse
- Traditionelles „Banjo-Haus“ als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsbereich
- Separates Sanitär- und Duschgebäude für Gäste
- Gemeinschaftlicher Hauswirtschafts- und Waschraum sowie Abstell- und Lagerkapazitäten
- Liebevoll arrangierte Sitzplätze und schattige Rückzugsorte im Western-Stil
- Infrastruktur & Sicherheit: Zwei separate Grundstückszufahrten, eigenständige Einzäunung des Vermietungsbereichs, getrennte Verbrauchszählung (Strom).

Heizungsart	**Ofenheizung**
Befeuerung	**Kohle, Holz-Hackschnitzel**
Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Dusche, Fenster**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum
✓ Gartennutzung
✓ Klimaanlage
✓ seniorengerecht
✓ Swimmingpool
✓ vollmöbliert
✓ Zulieferung

Lage & Infrastruktur

Lage
Das Objekt befindet sich in San Bernardino (PLZ 3020) im Departamento Cordillera, der ersten Adresse für Erholung, Wassersport und Tourismus im Großraum Asunción.
San Bernardino liegt am Ostufer des Ypacaraí-Sees und verwandelt sich – insbesondere in den Sommermonaten von Dezember bis März – in den pulsierenden Mittelpunkt für Urlauber aus dem In- und Ausland. Die Stadt verfügt über eine gewachsene, gehobene Infrastruktur mit erstklassigen Restaurants, Cafés, Supermärkten, Banken und medizinischer Versorgung.
Über gut ausgebaute Straßen ist die Hauptstadt Asunción sowie der internationale Flughafen Silvio Pettirossi (ASU) in unter einer Stunde erreichbar, was den Standort sowohl für Wochenendausflügler als auch für dauerhafte Zuzügler außerordentlich attraktiv macht.

Ausblick	**Fernblick**

Preise

Kaufpreis	**239.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**nein**
Käuferprovision	**provisionsfrei**

Energieausweis

Primärenergieträger	**Kohle, Holz-Hackschnitzel**
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


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com


LONDON
Berlin
OSLO
WIEN
NEW YORK
ROM
MADRID
PARIS
TOKYO
www.torsten-baer-immobilien.com


acer
www.torsten-baer-immobilien.com

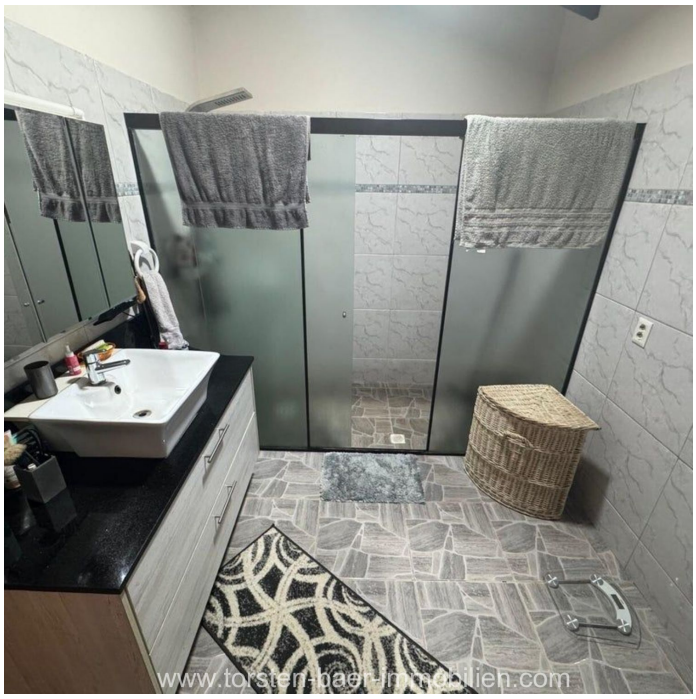

www.torsten-baer-immobilien.com


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


West
Virginia
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







ARKTOS-SPITIA

Arktos Spitia
Torsten Bär Immobilien

Villen-Häuser-Grundstücke
auf Kreta

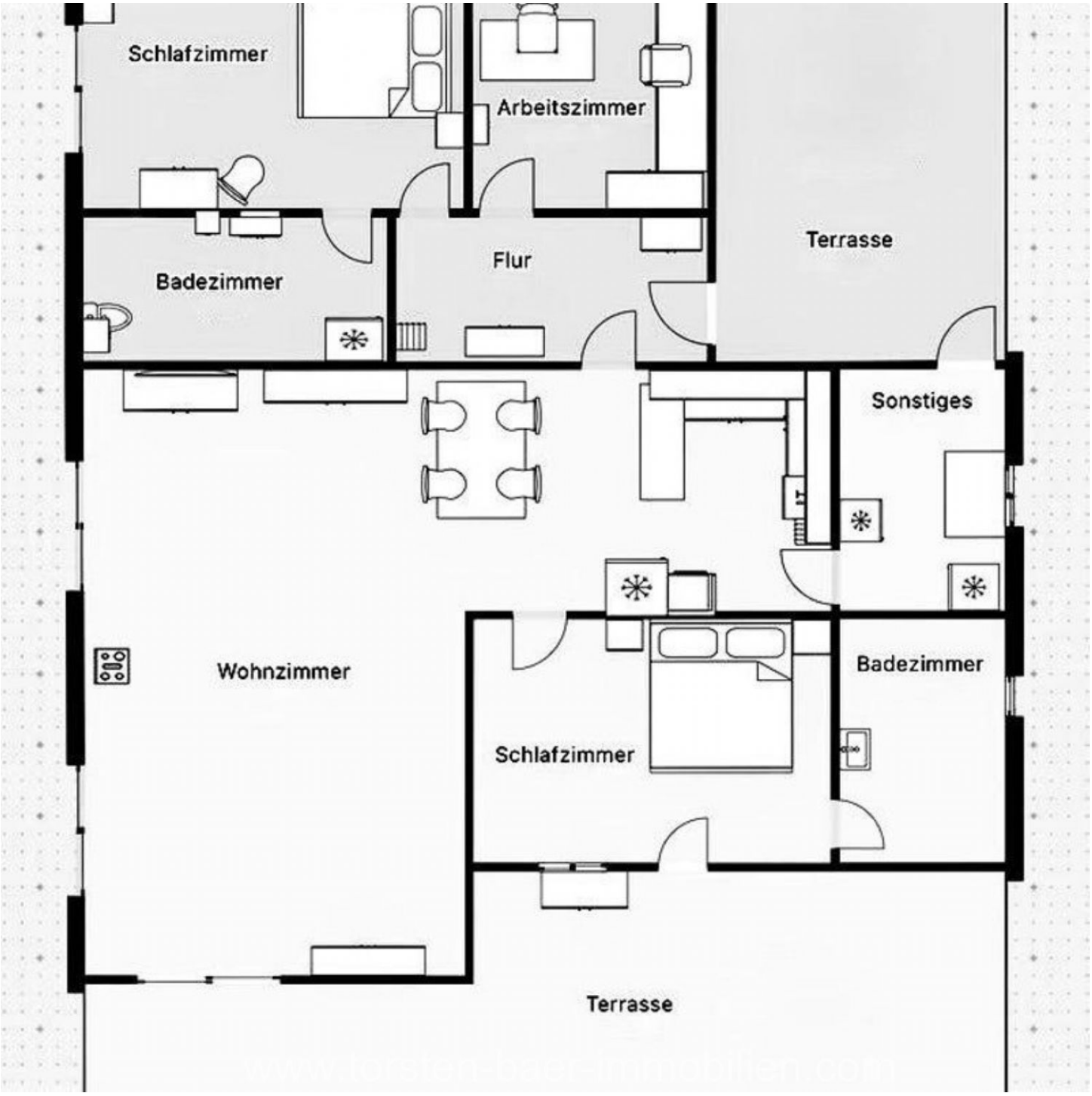
WWW.ARKTOS-SPITIA.COM
WWW.TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE

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


www.torsten-baer-immobilien.com


www.torsten-baer-immobilien.com

Grundrisse


Schlafzimmer
Arbeitszimmer
Terrasse
Flur
Badezimmer
Sonstiges
Wohnzimmer
Badezimmer
Schlafzimmer
Terrasse

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**