



Objekt: C394SR

## Traumhafte Villa in Laufelage zum Hafen mit Vermietlizenz (ETV)

Villa, Port d'Andratx

4.650.000,00 €

## Daten im Überblick

ImmoNr	C394SR
Objektart	Haus
Objekttyp	Villa
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	07157
Ort	Port d'Andratx
Bundesland	Balearische Inseln
Regionaler Zusatz	Puerto Andratx
Bebaute Fläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Konstruierte Fläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.066 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Abwasseranschluss	Ja
Bauweise	Massiv
Etagenanzahl	2
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Swimmingpool (aussen)	Ja
Gäste WC	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt (Einzelgeräte)
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Elektro
Fenster	Doppelverglasung, Aluminium
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
privater Garten	Ja

Stellplätze	1 Freiplatz
Swimmingpool (privat)	Ja
Vermietungslizenz (touristisch)	Ja
Kaufpreis	4.650.000,00 €

## Highlights

- Hauptschlafzimmer mit Meer- und Hafeblick
- Ausbaupotenzial für ein 4. Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer
- Einzelgarage möglich
- Modern und zeitlos renovierte Innenräume
- Ruhige, zentrale und private Lage
- Terrasse mit Screens
- TV und Infrarotheizung auf der Terrasse
- Maßgefertigte Tischlerarbeiten aus Österreich
- Großzügiger Wohnbereich mit offenem Wohnkonzept
- Große Gärten
- Automatisches Bewässerungssystem
- Energieeffiziente Wärmepumpe für Fußbodenheizung
- Separate Klimaanlage (warm/kalt)
- Fußläufig zu allen Hafenannehmlichkeiten
- Großer Salzwasserpool mit Blick
- Separater Whirlpool-Bereich
- Eigener privater Brunnen
- Permanente Ferienvermietungslicenz
- Vollständiger Anschluss an Straßenwasser und Kanalisation
- Alarmsystem
- Möbliert

## Beschreibung

Diese private und ruhige Finca befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und begeistert mit einem herrlichen Blick auf den Hafen von Port Andratx. Als modern interpretierte Finca präsentiert sich die Immobilie mit vollständig renovierten Räumen und einem außergewöhnlich großzügigen Palmengarten – eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und mediterranem Lebensgefühl.

Die Wohnfläche beträgt ca. 154 m<sup>2</sup> und wird durch eine Nutzfläche von insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> ergänzt. Damit bietet das Anwesen ideale Voraussetzungen sowohl für die dauerhafte Nutzung als stilvoller Hauptwohnsitz als auch als hochwertiges Feriendomizil.

Ein besonderer Mehrwert ist die dauerhaft gültige Ferienvermietungslicenz, die ohne zusätzliche Kosten übernommen werden kann. Dadurch eignet sich die Finca hervorragend für eine

rechtssichere touristische Vermietung und stellt zugleich eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer der gefragtesten Lagen des Südwestens Mallorcas dar.

Das Energiezertifikat: in Bearbeitung

Die folgenden Kaufnebenkosten sind nicht im Preis enthalten:

Grunderwerbsteuer, Kosten für Notar und Grundbuchamt, Kosten für Gestoría/Steuerbüro/Anwalt

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten.

## Lage

Diese moderne Villa befindet sich in Port Andratx in einer kleinen Seitenstraße mit Fußweg zum Hafen. Bis zur bekannten Hafensperrmauer mit seinen zahlreichen Restaurants, kleinen Läden und gemütlichen Bars sind es nur wenige hundert Meter. Der Strand von Camp de Mar ist mit dem Auto in ca. 5 Minuten zu erreichen und die Inselhauptstadt Palma in ca. 30 Minuten.

## Sonstige Angaben

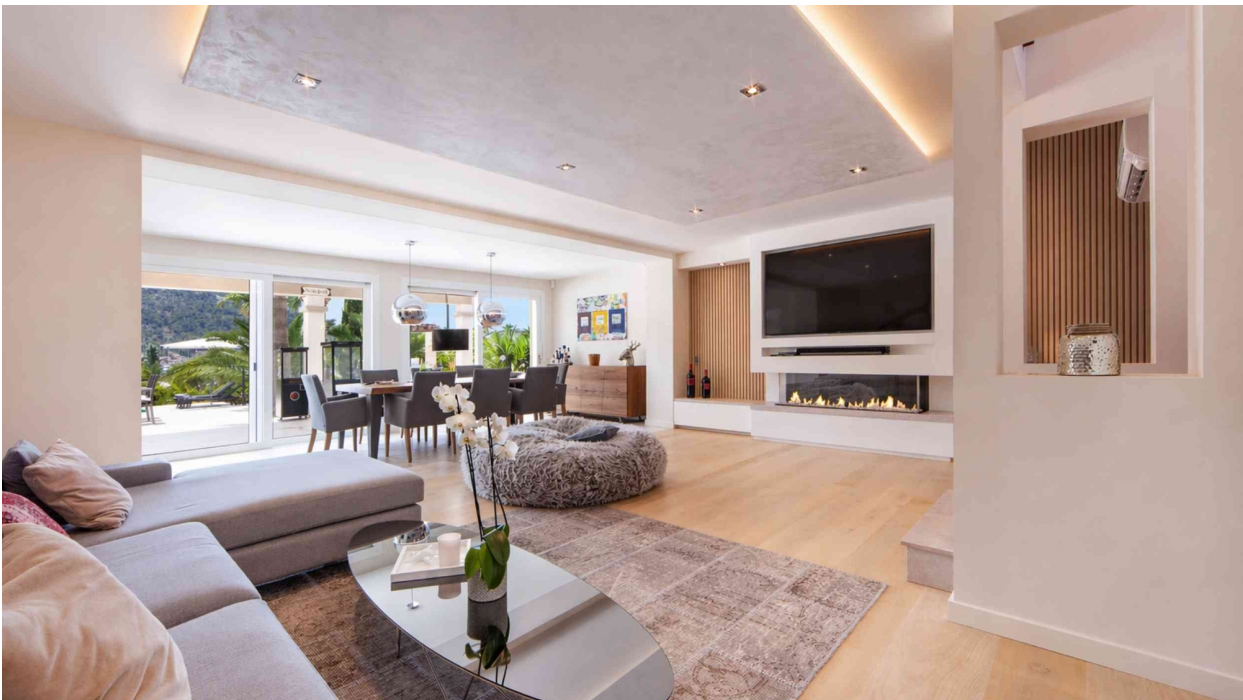
Dieses Villa in Port Andratx wird Ihnen von Ihrem Immobilienmakler HOLZMÜLLER - Real Estate Mallorca (exklusiver Partner der Immobilien-Portale APART BALEAR und LUXUSIMMOMALLORCA.COM) angeboten. Für weitere Fragen erreichen sie uns unter [info@holzmueller-mallorca.com](mailto:info@holzmueller-mallorca.com) oder per Whatsapp / Telefon unter 0034 603 367 779.

Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und werden ohne Übernahme einer Haftung von uns weiter gegeben. Wir werden diese Informationen vor einem etwaigen Verkauf selbstverständlich durch Einholung eines Grundbuchauszugs prüfen.

## Impressionen



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Küche



Terrasse



Terrasse



Schlafzimmer 1



Bad 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Bad 2



Garten



Eingang

## Ihr Ansprechpartner

Herr Marcel Holzmüller

HOLZMÜLLER - Real Estate Mallorca (Numero de registre: GOIBE723026/2024)

Camí des Comellar 7

07157 Port d'Andratx

Mobil: 0034 603367779

E-Mail: [info@holzmueller-mallorca.com](mailto:info@holzmueller-mallorca.com)

Web: [www.holzmueller-mallorca.com](http://www.holzmueller-mallorca.com) / [www.luxusimmomallorca.com](http://www.luxusimmomallorca.com) / [www.apartbaleaer.com](http://www.apartbaleaer.com)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.