

# Exposé

## Einfamilienhaus in Malagawatch, Inverness

### Luxuriöses Traumhaus auf Cape Breton an der Ostküste Kanadas mit phantastischem Seeblick



Objekt-Nr. OM-302866

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **790.000 €**

Mobil: 0177 5119105

BOE 2Y0 Malagawatch, Inverness  
Nova Scotia  
Kanada

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	14.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Luxuriöses Traumhaus mit phantastischem Seeblick und Südausrichtung auf Cape Breton an der Ostküste Kanadas.

Wollten sie immer schon direkt am Wasser wohnen, in einem großen, modernen Haus mit allem erdenklichen Komfort, mitten in einer einmaligen Naturlandschaft und mit einem eigenen Seeufer? Autark sein, ohne auf Luxus zu verzichten? Dann könnte ihr Traum jetzt wahr werden.

Das Haus wurde 2022 fertig gestellt, war aber seit dem nur wenige Wochen bewohnt. Es ist praktisch brandneu, hochwertig ausgestattet, modern möbliert und sofort bezugsfertig. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Etagen und zwei separate Wohneinheiten aufteilen. Zum Hauptwohnbereich (ca. 250 m<sup>2</sup>) gehören die beiden Obergeschosse mit insgesamt 5 Schlafzimmern, 2 Bädern, einem großen Wohnzimmer mit offener Küche und einer beeindruckend großen Veranda (30 m<sup>2</sup>) mit spektakulärem Seeblick.

Im Erdgeschoss befindet sich eine separate, vollingerichtete 2-Zimmer Wohnung (ca. 55 m<sup>2</sup>) mit herrlichen Blick auf den See. Das eigenständige Appartement mit Küche, Schlafzimmer, Bad und eigenem Außenzugang kann auch als Mieteinheit genutzt werden. Beide Wohneinheiten sind durch eine abschließbare Verbindungstür voneinander getrennt.

Das sonnige Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und lichtdurchflutet. Die meisten Räume haben einen traumhaften Seeblick und mehrere Dachfenster erlauben einen freien Blick in den Himmel.

Das Haus steht direkt am Ufer des berühmten Bras d'Or Lake, nur ca. 35 m. vom Wasser entfernt. Es bietet mit seinen großen Fensterfronten und der Veranda einen atemberaubenden 180°Grad Panoramablick über den riesigen See. Die private Strand- und Uferlinie hat eine Länge von 118 m, und ein direkter Zugang zum See ist überall möglich. Das Ufer bietet ideale Voraussetzungen für einen Steg oder um ein Boot (z.B. Kanu) zu Wasser zu lassen. Die Gegend ist bei Anglern, Seglern und Wassersportlern sehr beliebt.

Eine separate, großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor und Fernbedienung bietet viel zusätzlichen Stauraum.

Beim Bau des Hauses wurden die höchsten Sicherheits- und Qualitätsstandards eingehalten. Dabei wurde besonders auch auf Winterfestigkeit geachtet (ICF foundation/frost wall). Das Haus wird über eine moderne Gasheizung beheizt. Alle Bäder und die Wohnung im Erdgeschoss können zusätzlich noch über eine elektrische Fußbodenheizung erwärmt werden.

Im Wohnzimmer des Obergeschosses befindet sich zentral ein großzügiger Holz-Kamin mit Panoramablick auf den See, der offen oder geschlossen genutzt werden kann. Der Kamin wurde so konzipiert, dass mit seiner warmen Luft die oberen beiden Geschosse ebenfalls beheizt werden können.

Alle Fenster und Türen sind Markenprodukte. Sie sind wärmeisoliert und besitzen abnehmbare Fliegengitter. Als Sicht- und Sonnenschutz sind sie auf der Innenseite mit passenden, hellen Plisseés ausgestattet.

Die Fußböden im gesamten Hauptwohnbereich und in den Treppenaufgängen sind mit massivem Ahornparkett belegt. In den übrigen Räumen wurden Fliesen oder hochwertiges Qualitätslaminat verwendet.

Überblick:

Insgesamt verfügt das Haus über 8 Zimmer und 3 moderne Vollbäder. Alle Schlafzimmer haben fest integrierte Einbauschränke. Im 2. OG befindet sich ein außergewöhnlich geräumiges Hauptschlafzimmer. Ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, offener Küche mit Essbereich und Panorama-Fensterfront befindet sich in der 1. Etage. Das Appartement im Erdgeschoss verfügt über zwei Zimmer mit Seeblick (Schlaf- und Wohnzimmer mit voll eingerichteter Wohnküche) und einem eigenen Bad. Des weiteren befinden sich im Erdgeschoss drei Vorrats- bzw. Nutzräume, ein Technik- und Heizungsraum, sowie ein kleiner Hauswirtschaftsraum mit hochwertigen, neuen Geräten (Waschmaschine und Trockner von Miele).

## Ausstattung

Das ganze Haus wird voll möbliert verkauft. Die Fenster sind mit maßgefertigten Plisseés versehen und alle Schlafzimmer besitzen Einbauschränke. Alle drei Bäder sind mit hochwertigen europäischen Hänge-WC's, Einbau-Wandspülkästen und Glasduschen ausgestattet. Das Bad im Obergeschoss besitzt zusätzlich noch eine luxuriöse Badewanne.

Beide Küchen sind großzügig eingerichtet. Alle Elektrogeräte im Haus wie z.B. Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler (Bosch), Herd mit Ceranfeld, Trockner oder Waschmaschine sind ausschließlich hochwertige und neuwertige Markenprodukte. Alle elektronischen Geräte im unteren Appartement sind noch komplett unbenutzt. Ein Teil der großen Aussenveranda ist verglast und kann z.B. als Wintergarten genutzt werden.

Das Haus ist autark konzipiert. Es wird mit Trinkwasser durch einen eigenen Brunnen mit hochwertigem Wasserfiltersystem (inkl. Wasserenthärter und UV-System) versorgt. Der Heisswasserboiler hat ein und Fassungsvermögen von 60 Gallonen.

Eine eigene moderne Klärgrube (Septic-System) sorgt für die ökologische Entsorgung des Abwassers.

Ein hochwertiges Luftfeuchtigkeitskontrollsystem sorgt in jeder Jahreszeit für die ideale Luftfeuchtigkeitsregelung im Haus.

Ein Gas-Generator von GENERAC kann bei Stromausfall das ganze Haus autark über mehrere Wochen mit Strom versorgen.

Die freistehende 62 qm große Doppelgarage bietet sehr viel Platz, besitzt ein kleines Fenster für Tageslicht und eine separate, abschließbare Seitentür. Sie ist durch eine elektrische Heizung und einen zusätzlichen Holzofen beheizbar. Das elektronische Garagentor kann über RC bedient werden.

Zwei installierte Überwachungskameras (mit Recorder-Aufzeichnung und Onlinebetrieb) können von jedem Ort der Welt aus über das Internet bedient werden. Sie ermöglichen dadurch eine zusätzliche Sicherheit bei Abwesenheit.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besonderheiten:

Das Haus ist sofort bezugsfertig.

Maklerprovisionen fallen nicht an. Wie in Kanada üblich werden die Maklerprovisionen komplett durch den Verkäufer der Immobilie übernommen. Die Kaufnebenkosten bestehen aus z.B. Notarkosten und Grunderwerbsteuer.

Deshalb können wir es auch über das Portal „Ohne-Makler.net“ privat anbieten.

Das Haus wird zur Zeit über Engel & Völkers Kanada unter folgendem Link angeboten:

<https://www.youtube.com/watch?v=kvAnsGMsEtY>

Hier finden Sie auch Fotos und Videos zum Objekt. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Der komplette Verkauf wird über Engel & Völkers in Kanada abgewickelt. Wir sind bei unserer Immobilie lediglich Kontaktgeber.

Die komplette Kaufabwicklung ist auch digital möglich, so dass ein persönlicher Besuch in Kanada nicht unbedingt notwendig wäre.

Der Kaufpreis beträgt \$1.200.000CAD (Kanadische Dollar) und muß auch in Kanadischen Dollar bezahlt werden.

Der Kaufpreis in Euro ist Wechselkursabhängig und beträgt zur Zeit ca. 790.000€.

## Lage

Dieses luxuriöse, einzigartige Haus befindet sich in der Provinz Nova Scotia auf Cape Breton Island in der Community Malagawatch. Abgehend von der Marble Mountain Road, befindet es sich direkt am Bras d'OR Lake auf einem ca. 1,5 ha. großen bewaldeten Südgrundstück. Es ist voll erschlossen (Strom, Gas, Wasser, Abwasserklärung, Internet, Straße) und hat eine private, 118 m. lange befestigte Uferlinie. Im Westen des Grundstücks befindet sich ein weiterer kleiner See, der zur Hälfte zum Grundstück gehört.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhäuser, Ärzte, Schulen, Behörden, Baumärkte, Tankstellen, Apotheken, Restaurants etc. befinden sich in Port Hawksbury oder Whycocomagh, ca. 20-30 Autominuten entfernt. Der internationale Flughafen von Halifax wird direkt aus Europa angeflogen (Flugdauer ab Frankfurt ca. 6-7 Std.). Die Fahrzeit von Halifax zum Haus beträgt knapp 3 Std.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 1. OG



Arbeitszimmer, 1. OG

# Exposé - Galerie



Essbereich in der Küche, 1. OG



Gäste-Bad, 1. OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer, 1. OG



Gästezimmer, 1. OG

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme mit See und Teich



Luftaufnahme



# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Haus Frontseite

# Exposé - Galerie



Haus seitlich



Haus seitlich

# Exposé - Galerie



Haus Eingangsbereich



Wohnzimmer, 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 1. OG



Wohnzimmer, 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 1. OG

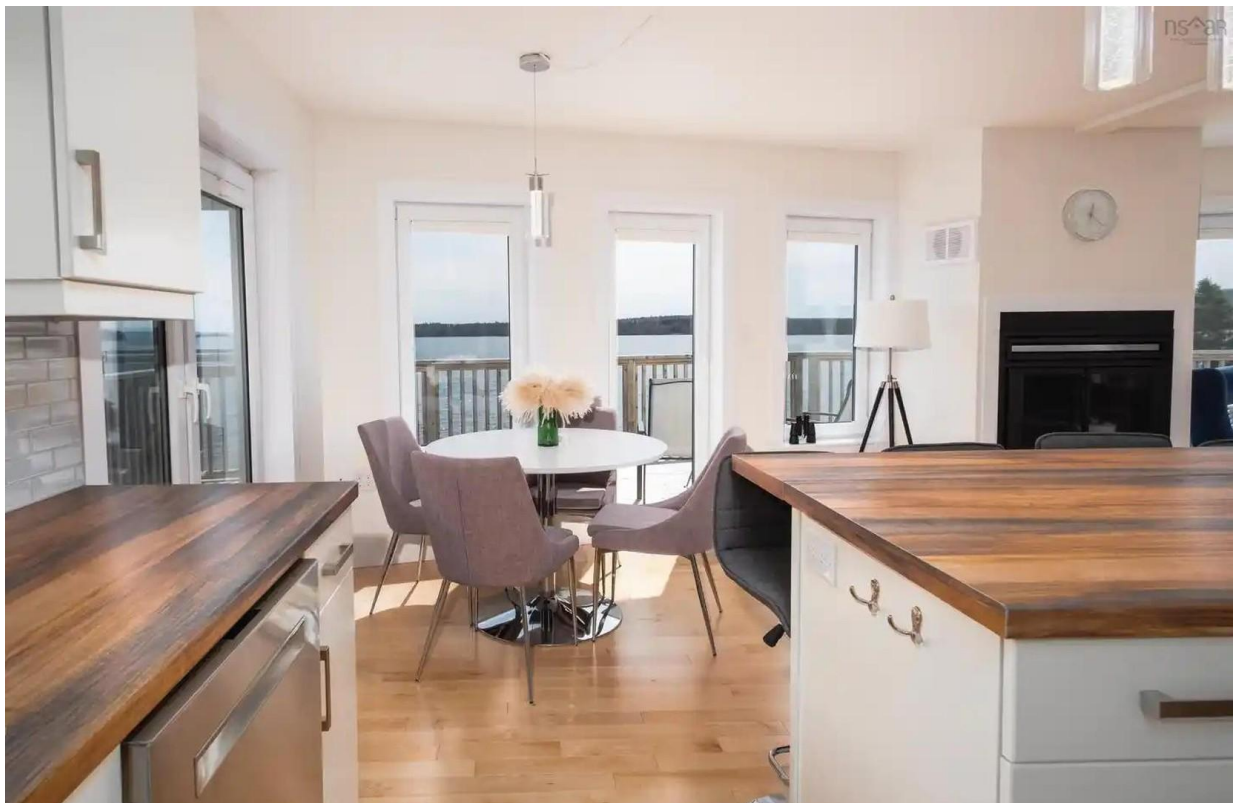


Wohnzimmer mit Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Küche mit Arbeitsblock, 1. OG



Küche und Essbereich, 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche, Kochbereich, 1. OG



Küche mit Arbeitsblock, 1. OG

# Exposé - Galerie



Sonnendeck/Veranda, Seeblick



Veranda, Seeblick



# Exposé - Galerie

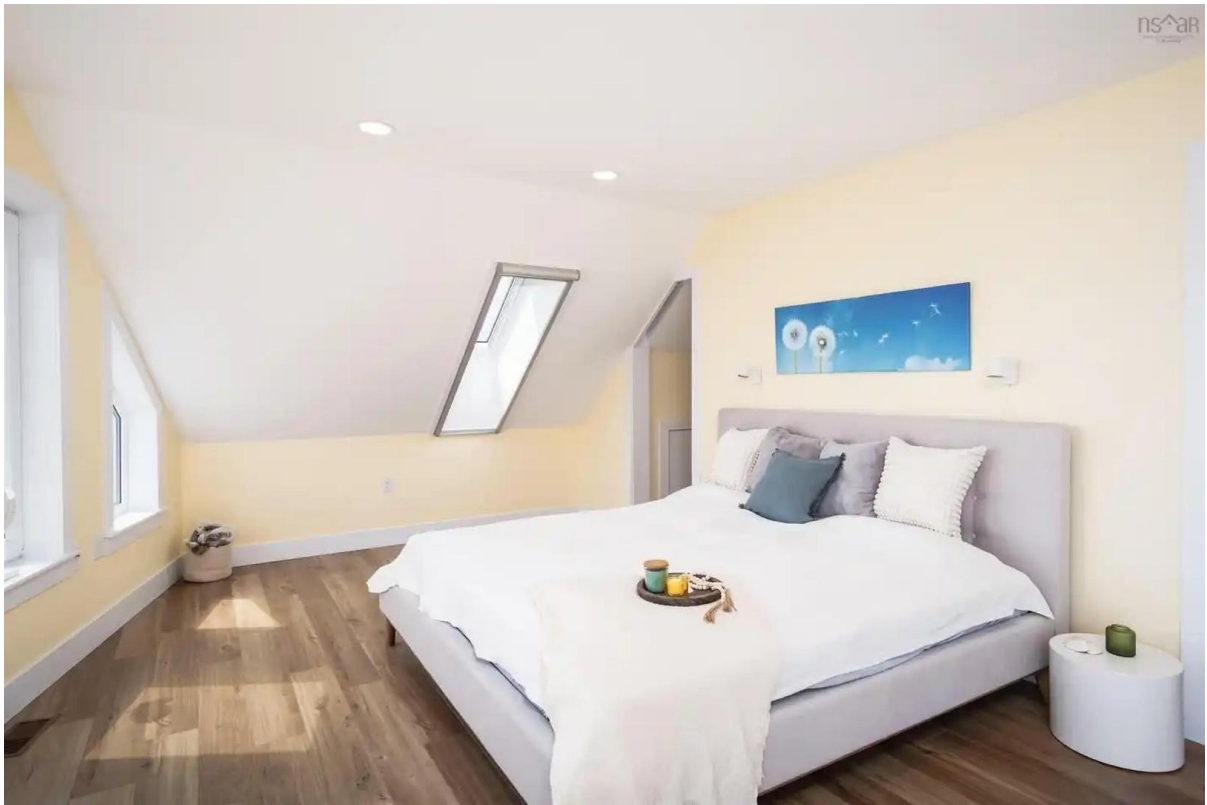


Sonnendeck/Veranda, 1.OG

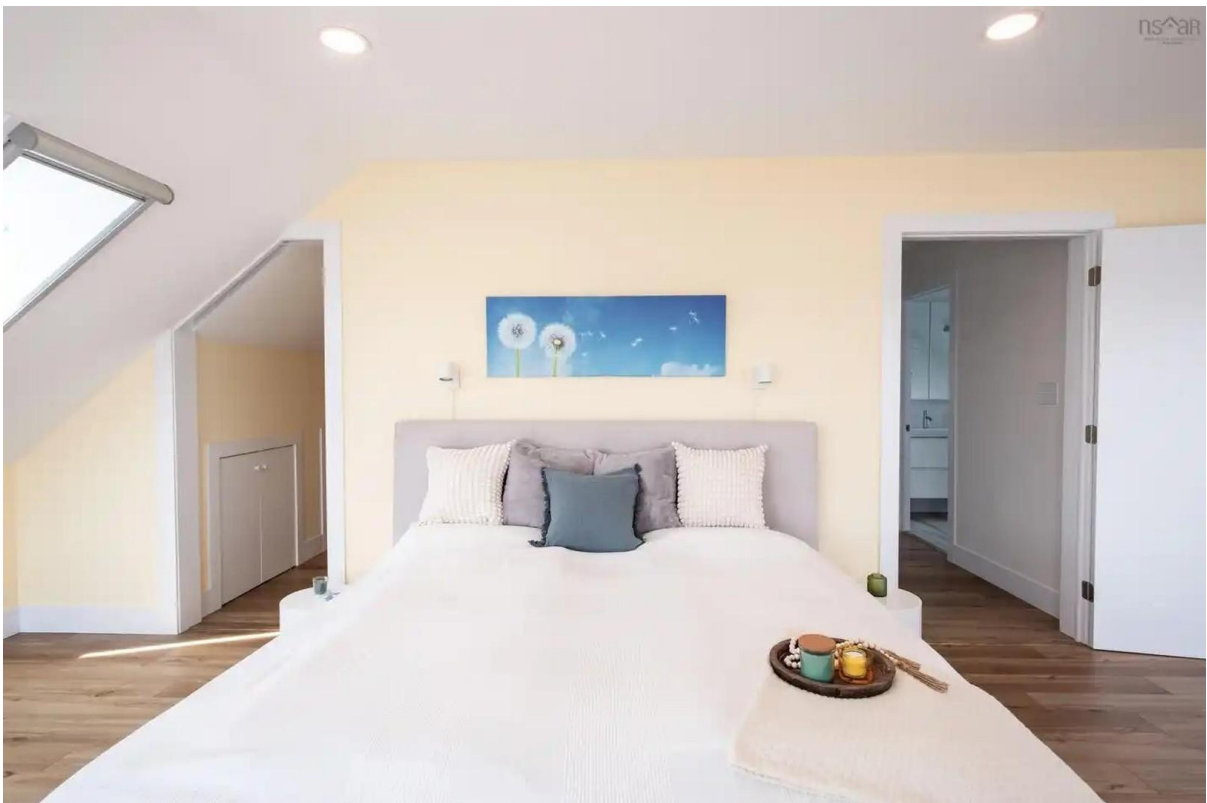


Gr. Schlafz. 2OG mit Seeblick

# Exposé - Galerie

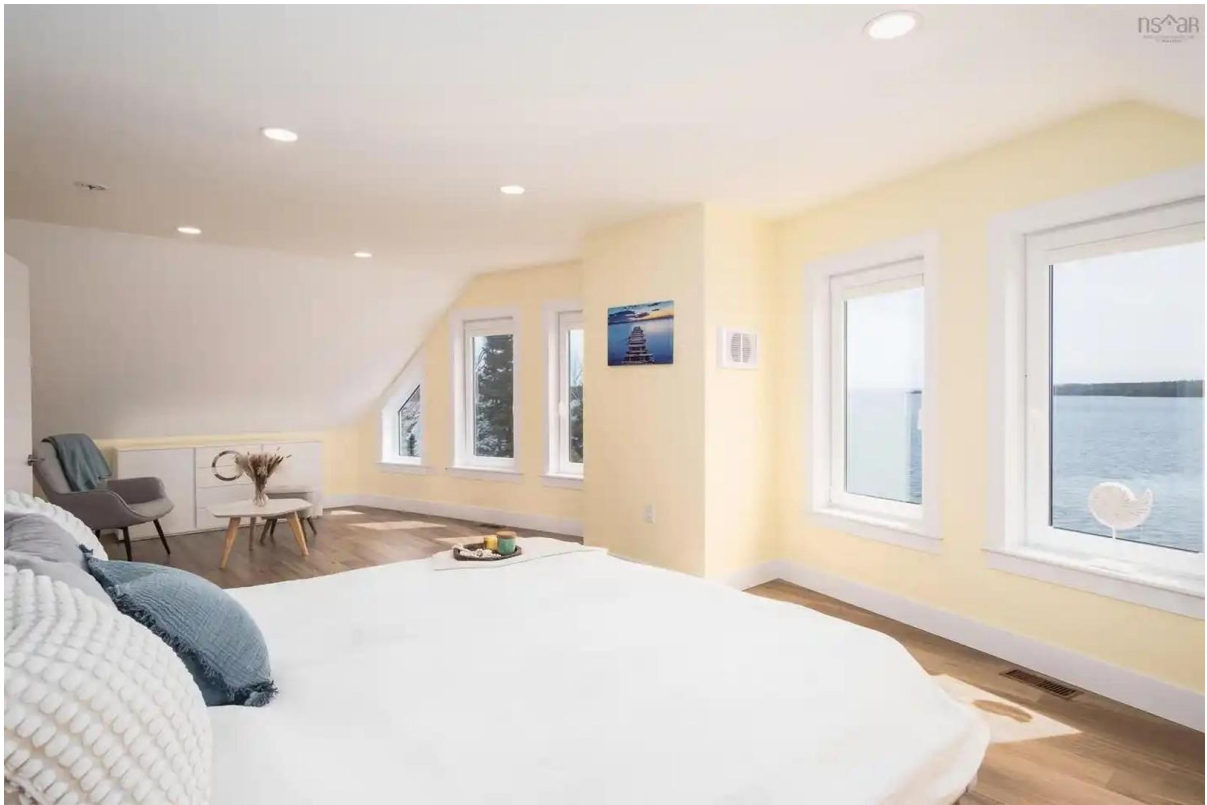


Gr. Schlafzimmer, 2. OG

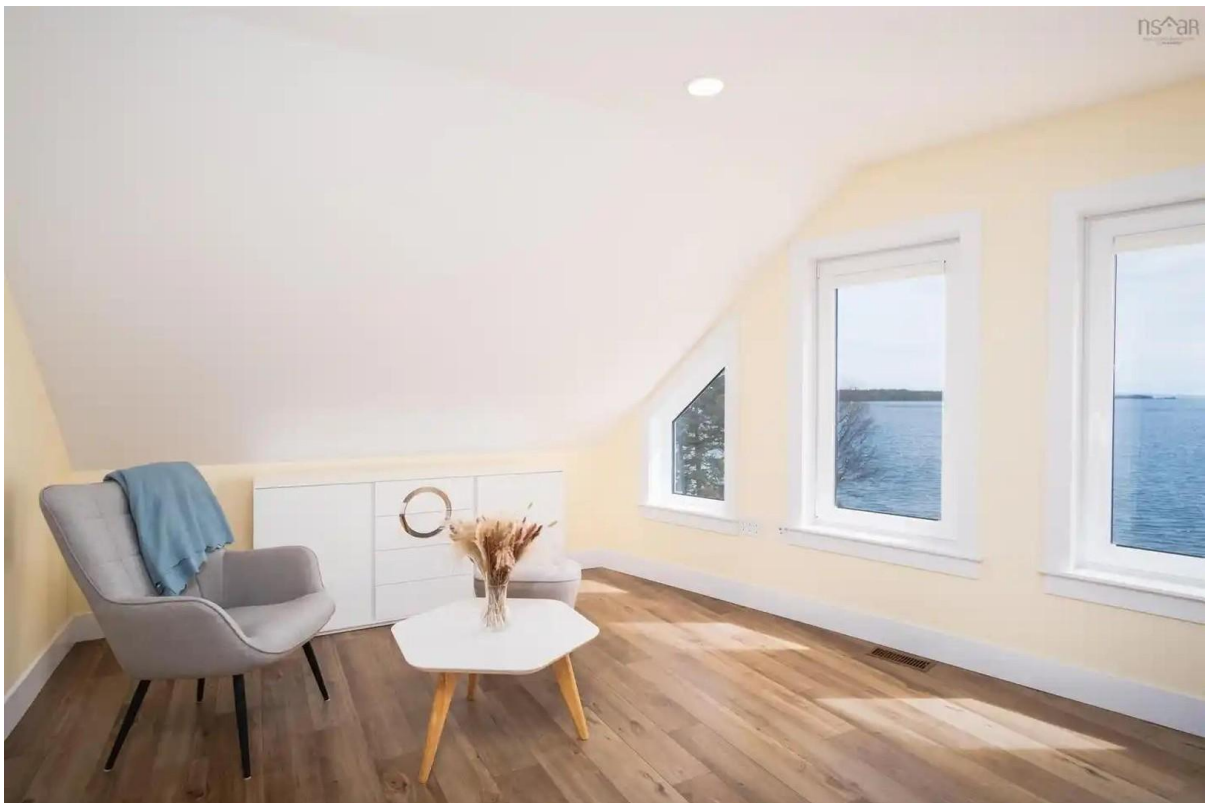


Gr. Schlafzimmer, 2. OG

# Exposé - Galerie



Gr. Schlafzimmer, 2. OG



Gr. Schlafzimmer, 2. OG

# Exposé - Galerie



Großes Badezimmer, 2. OG



Großes Badezimmer, 2. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer links, 2. OG

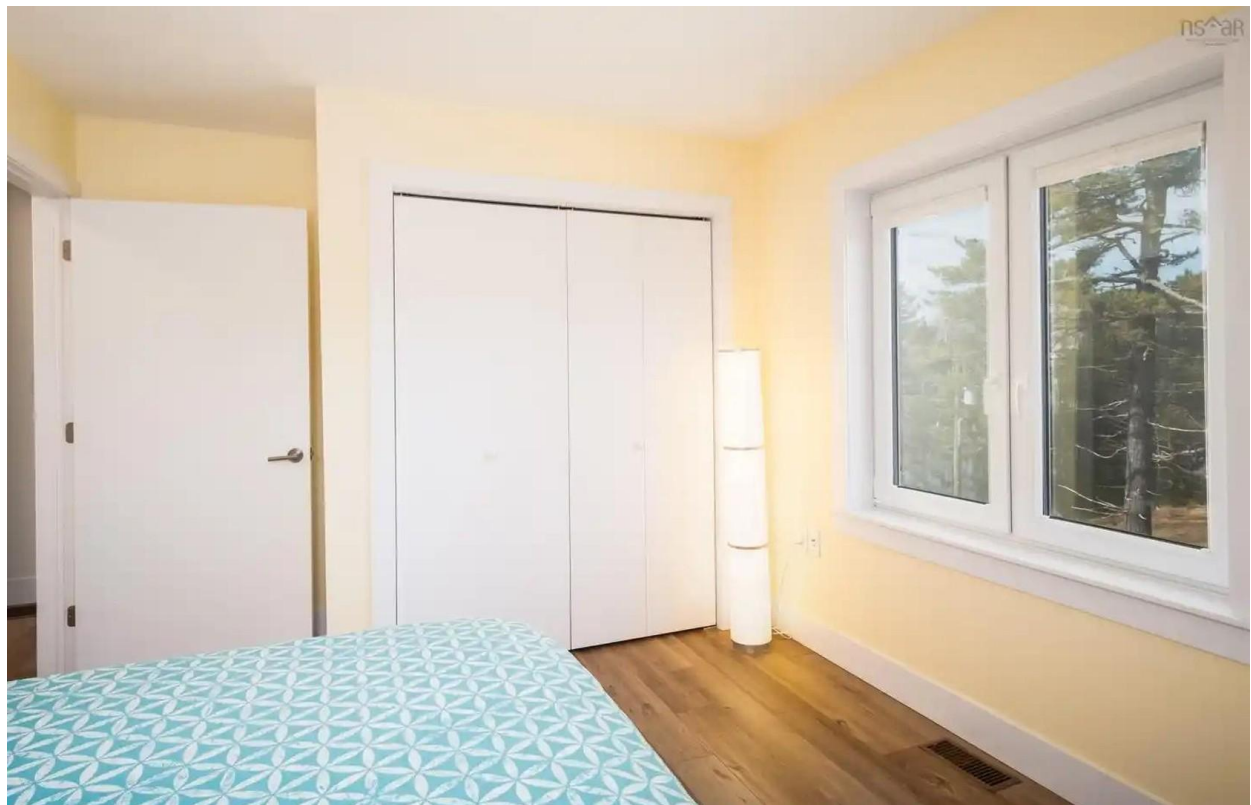


Kinderzimmer links, 2. OG

# Exposé - Galerie

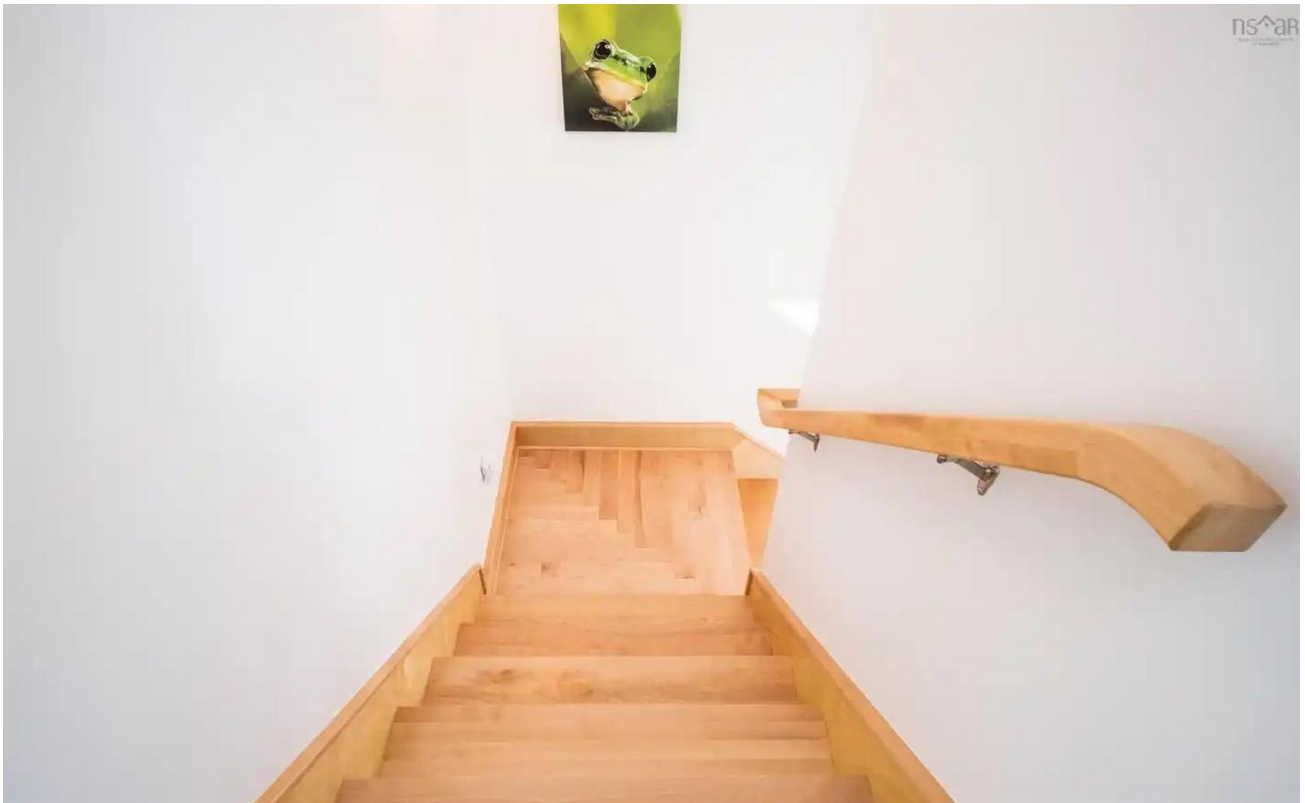


Kinderzimmer rechts, 2. OG

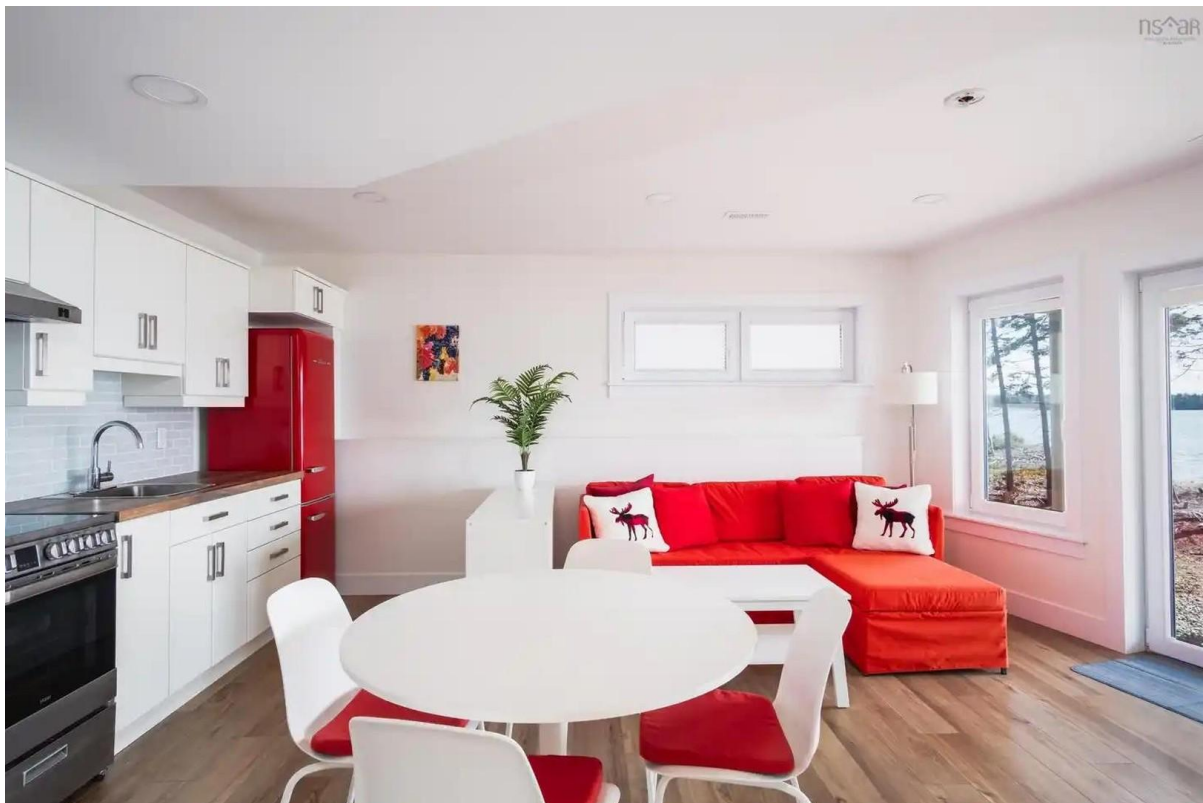


Kinderzimmer rechts, 2. OG

# Exposé - Galerie



Treppe



Separate Whg. EG, Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnung EG, mit Seeblick



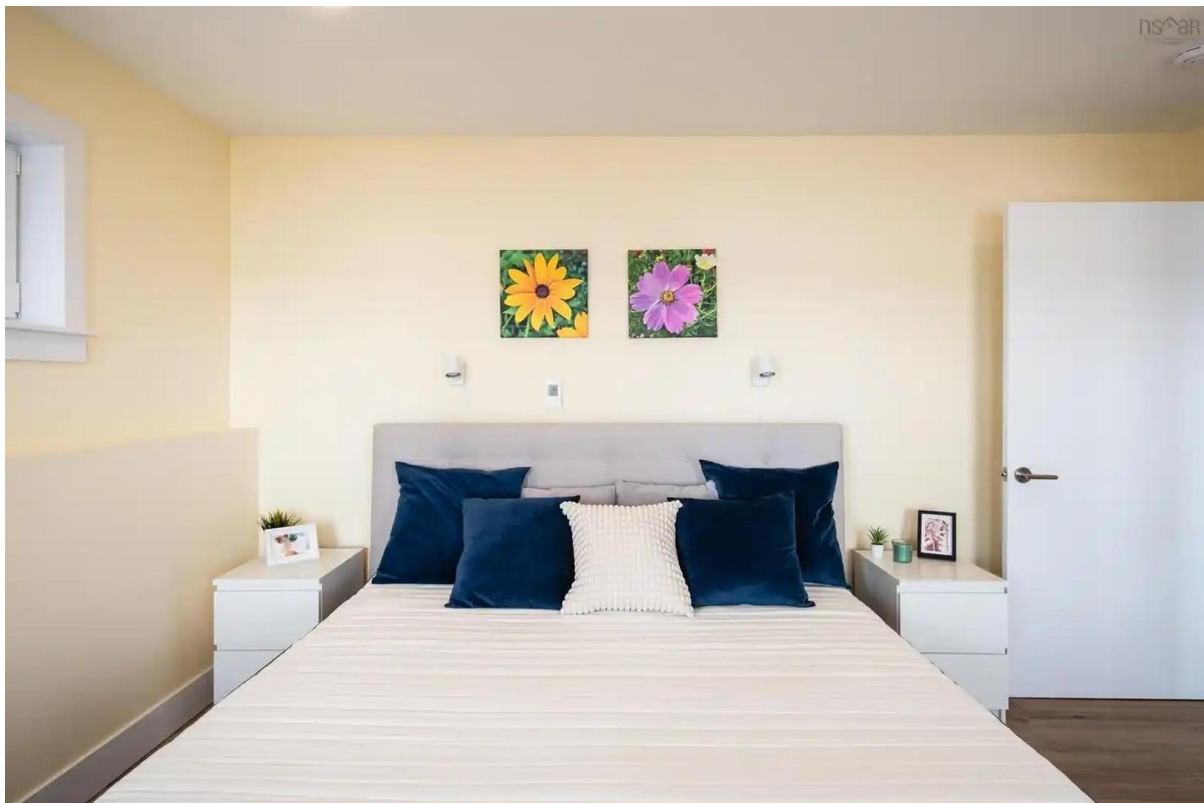
Badezimmer Wohnung EG



# Exposé - Galerie



Badezimmer Wohnung EG



Schlafzimmer Wohnung EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung EG



Waschküche EG

# Exposé - Galerie

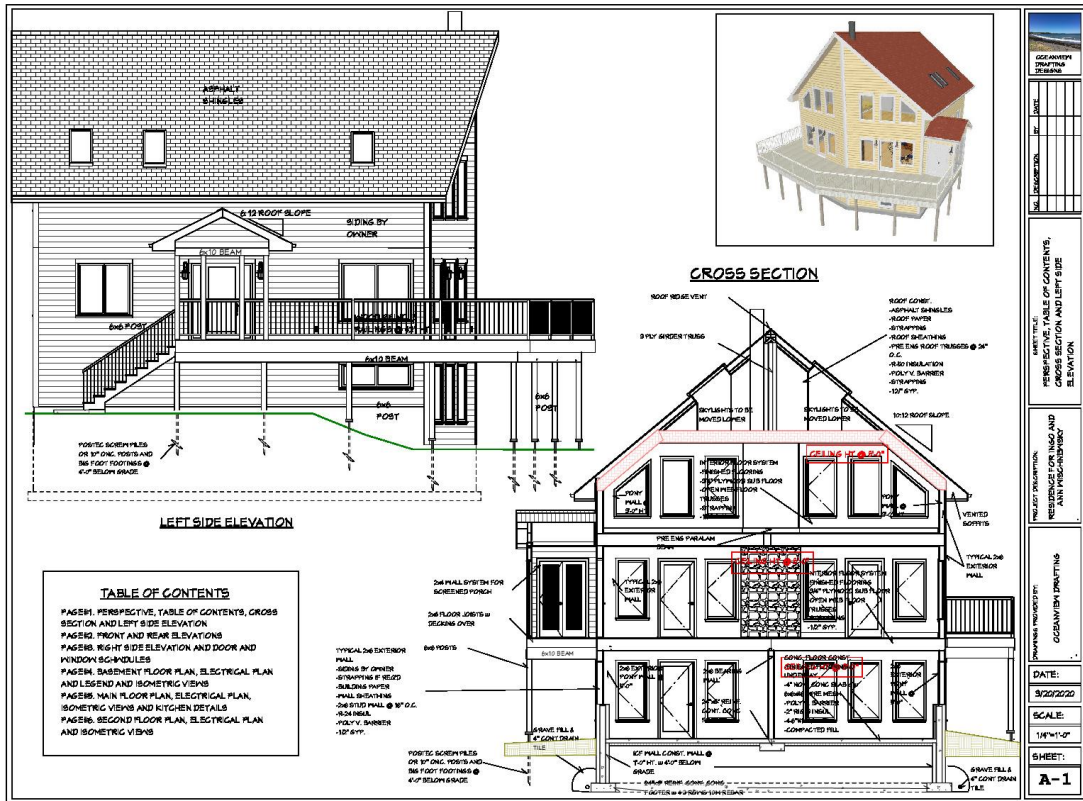


Blick auf das Wasser

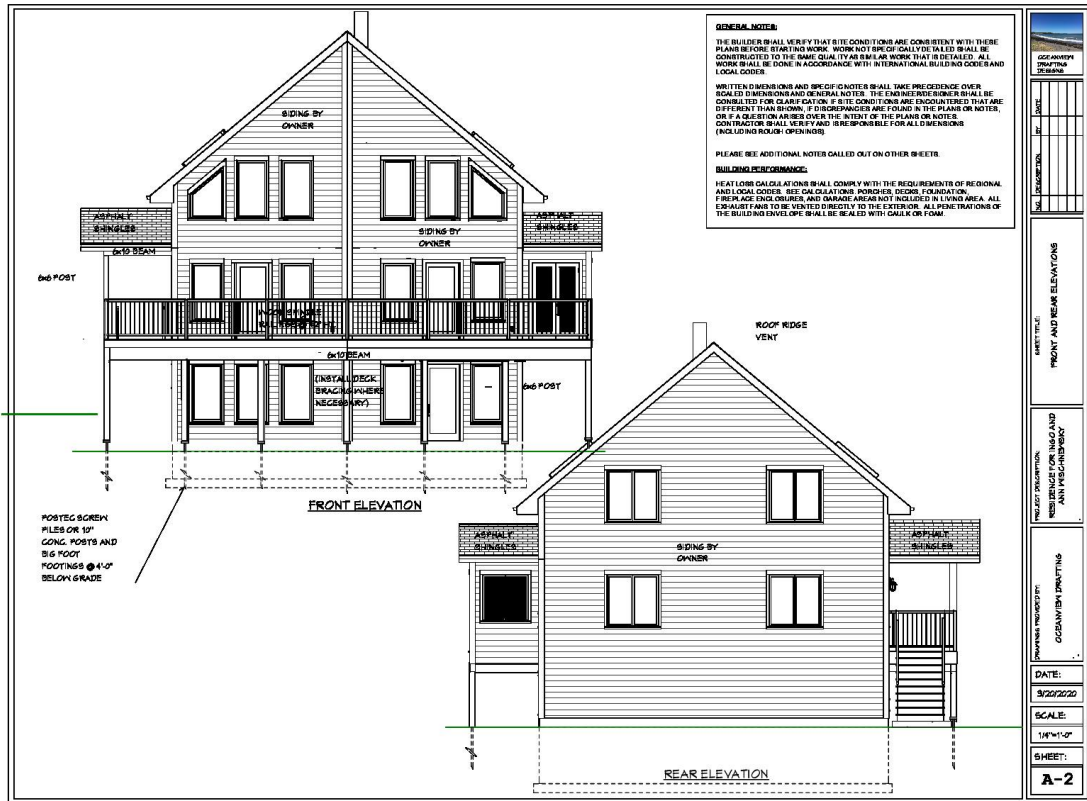


Blick auf das Wasser

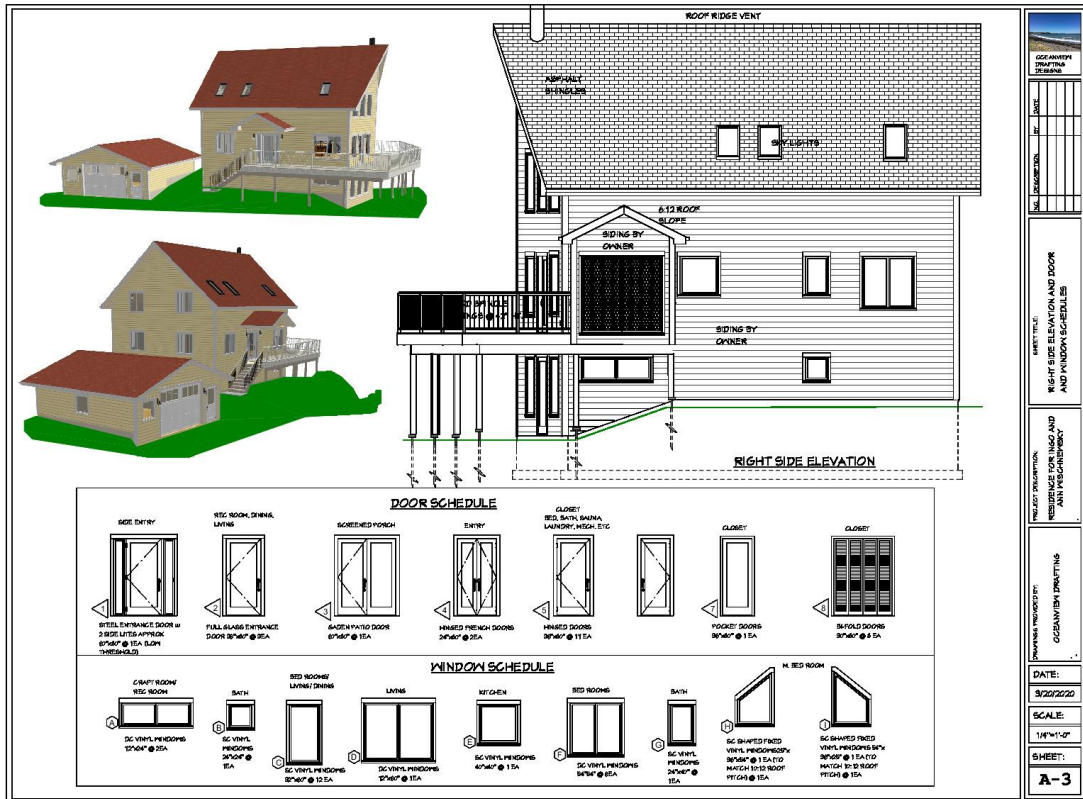
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

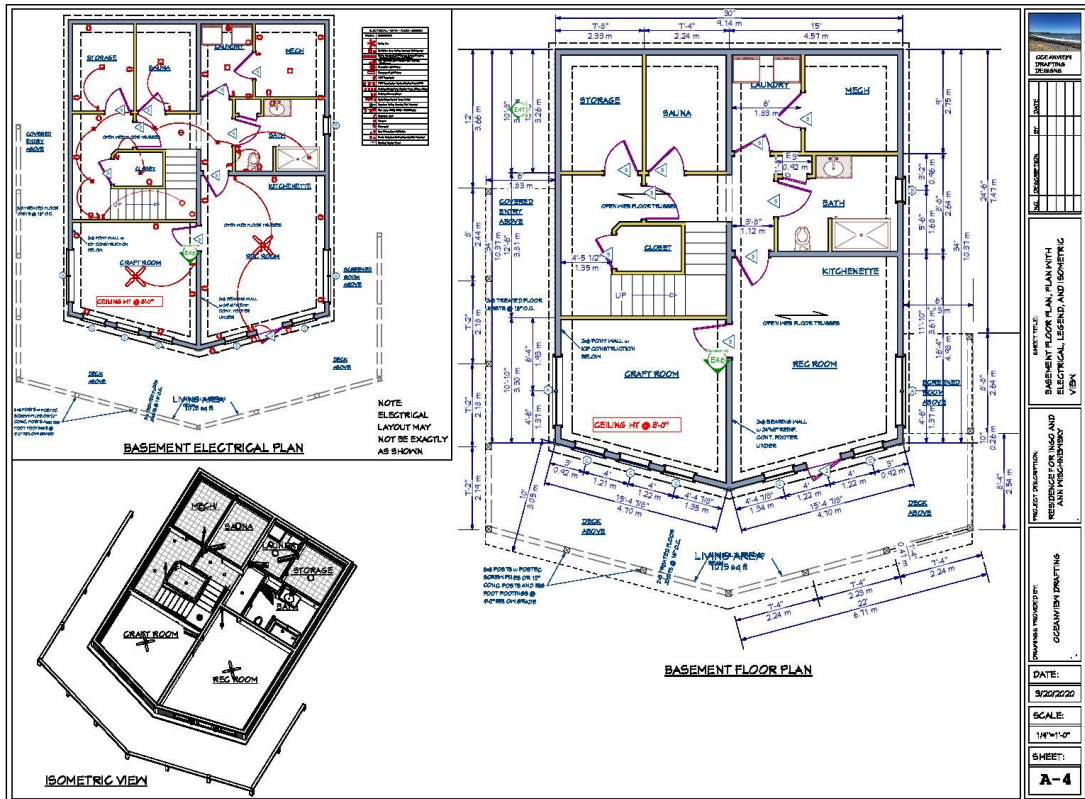


# Exposé - Grundrisse

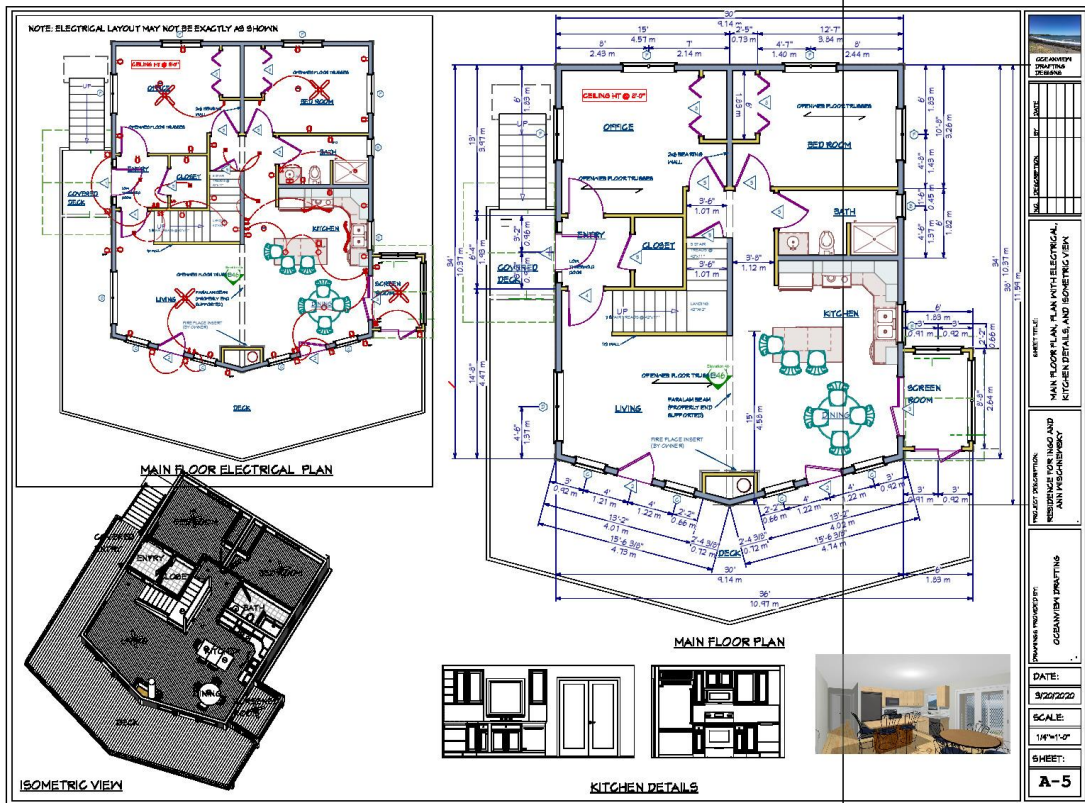


DATE:	3/22/2022
SCALE:	1/4" = 1'-0"
SHEET:	A-3

# Exposé - Grundrisse

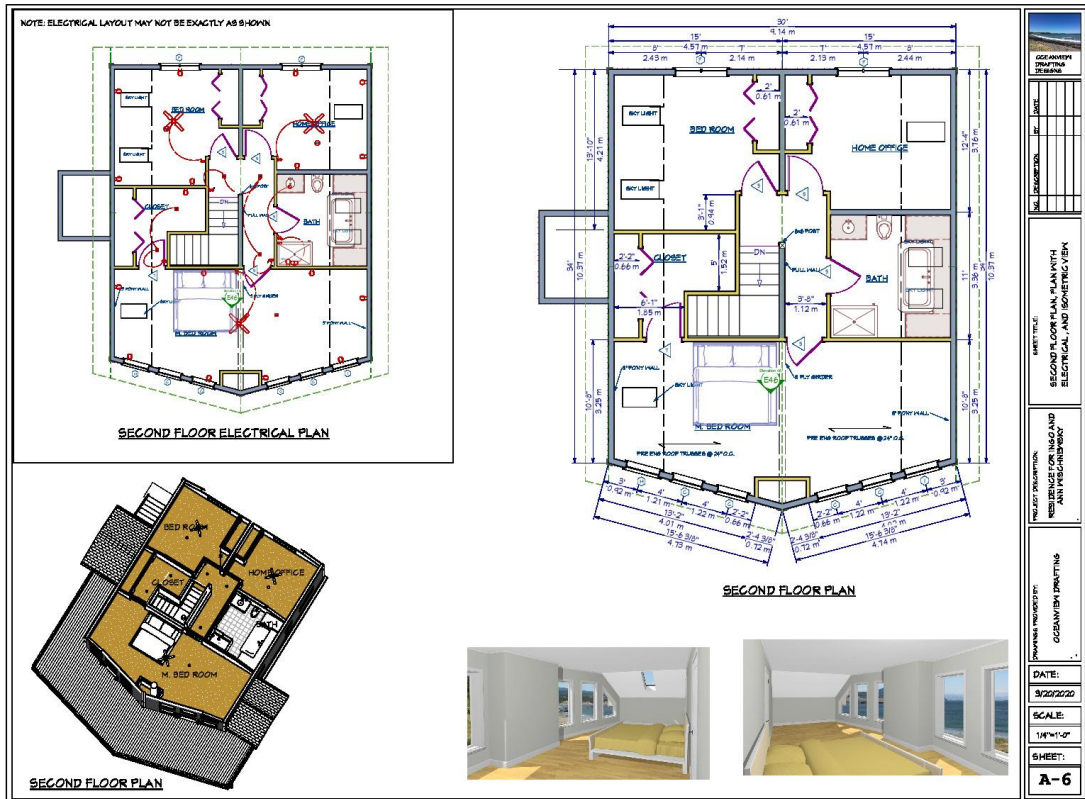


# Exposé - Grundrisse

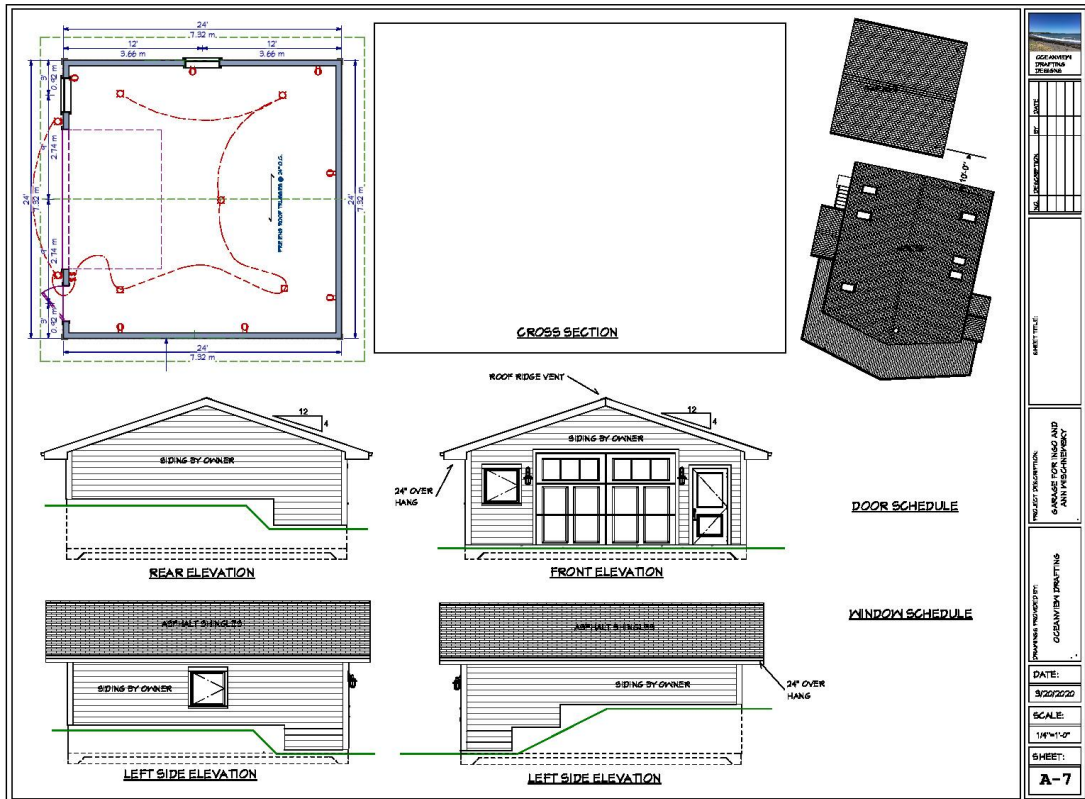




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Lageplan Cape Breton
2. Municipal Account Number



Big Harbour  
Centre

\$1.20M

Marble  
Mountain Rd

Marble

