

## Kanada - meine Insel, meine Häuser, meine Boote.....

---

Objekt Nr. 123 Kanada G0X 3N0 Lac Edouard,  
Bezirk Quebec  
Kaufpreis 389.000,00 Euro



## Daten

Objekt Nr.	123
Kaufpreis	389.000,00 €
Käuferprovision incl. MwSt.	4,76 %
Ort PLZ	GOX 3N0 Lac Edouard, Provinz Quebec, Kanada
Objektart	Insel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	renovierungsbedürftig
Baujahr Gebäude	unbekannt, ca. 1950
Energieausweis	nicht notwendig
wesentlicher Energieträger	Strom u. Öl
Befeuerung	Strom u. Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung

3 Wohnhäuser auf der Insel sowie ein  
Wohnhaus auf dem Festland mit  
Wohnfläche gesamt ca. 500 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Insel ca. 18.200 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße Festland ca. 400 m<sup>2</sup>

Boote: 5 Boote, davon 1 Hovercraft-,  
1 Ponton- sowie 3 Motorboote

Auto: 1 Pickup Original F150 Harley  
Davidson Sonderedition

Gesamtobjekt:

Hauptinsel mit 3 Wohnhäusern  
Nebeninsel zur Holzgewinnung  
Festland Grundstück mit Wohnhaus

Verfügbar nach Vereinbarung

**Voraussetzung für einen Besichtigungs-  
termin ist ein starkes Kaufinteresse mit  
der Vorlage einer Finanzierungs-  
bestätigung.**

## **Kanada – meine Insel, meine Häuser, meine Boote....**

Grandiose Landschaft, endlose Weite, Natur, Ruhe und ein Leben abseits von Hektik und ständigem „präsent sein“ – dieser Traum kann mit diesem Immobilienangebot in Erfüllung gehen. Das Angebot empfiehlt sich auch zum Kauf für mehrere Familien oder Wohngemeinschaften, die sich ein Zusammenleben auf einer Insel gut vorstellen können. Zudem kann es für Dienstleister interessant sein, die im Bereich Senioren- und Jugendarbeit tätig sind und Möglichkeiten zur „Auszeit“ suchen.

## **Private Insel im Lac Edouard mit 3 Wohnhäusern, einer daneben liegenden unbewohnten Insel und einem zusätzlichen Wohnhaus auf dem Festland, direkt am Ufer des Lac Edouard gelegen**

Der Lac Edouard und der gleichnamige Ort liegen ca. 400 km nördlich von Quebec bzw. Montreal entfernt (siehe angefügte Lagepläne).

Der See hat eine Länge von ca. 30 km und eine Breite von ca. 10 km. Inmitten dieses herrlichen Gewässers liegt die private Insel mit einer Fläche von ca. 1,82 Hektar = ca. 18200 m<sup>2</sup>. Auf dieser Insel befinden sich 3 Wohnhäuser sowie verschiedene Nebengebäude. Da es sich um eine Privatinsel handelt, gibt es keine weiteren Wohngebäude und somit auch keine unmittelbaren Nachbarn.

Zusätzlich gibt es noch eine nebenliegende Insel, die ohne Bebauung ist. Diese sorgt u.a. auch für den Holzbedarf (z.B. für Heizung, Renovierungsarbeiten an den Häusern etc.).

Auf dem Festland im Ort Lac Edouard, direkt am Ufer des Sees, steht ein weiteres Wohnhaus, das ebenfalls zu diesem Immobilienangebot gehört.

### **Beschreibung der 3 Häuser auf der Insel:**

- A) Haus A „Rosa“:** Dieses zweistöckige Haus für 2 Personen entzückt schon durch seinen äußeren Anblick. Das Herz des Hauses liegt im großen Wohn-Essbereich mit Küche, einer kleinen Speisekammer, einem Schlafzimmer und Bad mit Wanne und WC. Es gibt eine Waschküche, in der sich auch der Warmwasserboiler befindet, und eine Werkstatt, die voll eingerichtet ist. Geheizt wird mit Propangas sowie Holz. Vor dem Haus befindet sich ein Grillplatz, und der Ausblick auf den See ist einfach nur schön. Die Bilder zu dieser Immobilie sind mit **A)** gekennzeichnet.
- B) Haus B „Weiß“:** Dieses Haus wurde für repräsentative Zwecke genutzt und bietet ein Wohnpotenzial über 2 Stockwerke. 7 Schlafräume, Bad mit Wanne und WC, großes, eingerichtetes Wohnzimmer mit offenem Kamin, Konferenzraum mit Bar sowie ein Billardraum. Geheizt wird mit Öl, Gas und Holz. Eine Küche gibt es nicht, diese kann jedoch eingebaut werden. Zudem gibt es ein separates 1-Zimmer-Appartement mit Dusche/WC. Ein herrlicher Blick auf den See gehört natürlich dazu. Die Bilder zu dieser Immobilie sind mit **B)** gekennzeichnet.

- C) Haus C „Blockhaus“:** Urig, naturnah und für Menschen, die ganz im Einklang mit der Natur leben möchten. Komplett aus Baumstämmen errichtet, bietet es mit seinem großen Wohnraum Platz für 4 Personen. Wohnen, essen und schlafen auf einem Grundriss von ca. 85 m<sup>2</sup>. Voll möbliert, großer offener Kamin, Küche mit Gasherd und (gasbetriebenem) Kühlschrank, Dusche u. WC. Beheizt wird das Haus mit Holz, Öl und Gas. Die Pergola mit grandiosem Blick auf den See ist ein Traum. Das Blockhaus ist zu 2/3 unterkellert. Es gibt einen Holzschuppen sowie einen eigenen Generator für die Stromversorgung. Vorrichtung für eine Solaranlage ist vorhanden. Die Bilder zu dieser Immobilie sind mit **C)** gekennzeichnet.

### **Beschreibung Haus Festland:**

- D) Haus D:** Dieses Haus steht auf dem Festland, direkt am Ufer des Sees, und gehört zum Ort Lac Edouard. Eine eigene Zufahrtsstraße führt zum Anwesen. Das Wohnzimmer mit Kaminofen und die Wohnküche sind das Herz des Hauses. Die Einbauküche enthält Elektrogeräte wie Herd, Kühlschrank und Spülmaschine. Es gibt 2 Schlafzimmer, ein kleines Büro, eine überdachte Pergola mit Zugang zur Wiese und zum Seeufer. Badezimmer mit Wanne und WC und Einbauschränke in verschiedenen Räumen. Das gesamte Brauchwasser kommt vom hauseigenen Brunnen, an den auch der Warmwasserboiler angeschlossen ist. Das Haus ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen und wird auch mit Strom beheizt, wobei Strom in Kanada sehr günstig ist. Waschmaschine, Wäschetrockner, Internet, Telefon, SAT sind vorhanden. Das Haus ist teilunterkellert, das Dach wurde ca. 2015 neu eingedeckt. Die Bilder zu dieser Immobilie sind mit **D)** gekennzeichnet. Hier steht auch das Auto, ein Pickup Original Ford F150 Harley Davidson Sonderedition, (ca. 98000 km) der ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist.

**Allgemeines zu den 4 Häusern:** Die genauen Baujahre der Häuser sind nicht bekannt. Es gibt keine Grundrisse der Wohnräume. Die Standards der Häuser entsprechen den 1950/60er-Jahren.

Renovierungen im Außen- und Innenbereich sind teilweise notwendig, handwerkliches Geschick wäre von Vorteil. Alle 4 Häuser sind inkl. der Küchen vollständig eingerichtet. Die Inneneinrichtungen entsprechen dem Standard von ca. 1970. Alles ist sauber und gepflegt. Geräte für die Gartenpflege (Rasenmäher etc.) und für die Boote (4 Bootsmotoren) sind ebenfalls vorhanden. Zudem gibt es natürlich Terrassen und Grillplätze, immer mit dem Blick auf den See.

### **Allgemeines zur Insel:**

Der See Lac Edouard bietet Brauchwasser, wovon die 3 Häuser auf der Insel gespeist werden. Die Abwässer auf der Insel werden organisch durch eine Septikanlage entsorgt. Für die 3 Häuser steht ein Generatorhaus für die Strom- und Wassergewinnung zur Verfügung. Das Blockhaus hat einen zusätzlichen Generator. Die Wassertanks für die Häuser wurden ca. 2015 erneuert.

Es gibt eine Bootsanlegestelle, ein Bootshaus, ein Hovercraft-, ein Ponton- und 3 Motorboote. Alle Boote sind im Kaufpreis enthalten. Die Insel kann nur mit dem Boot erreicht werden. Fahrzeit mit dem Boot vom Festland zur Insel ca. 20 Minuten. Auf der Insel gibt es bisher nur schlechten, ggf. keinen Empfang für Telefon, Handy etc. Jedoch besteht eine sehr gut funktionierende Funkanlage, mit welcher die Verbindung zum Festland aufgenommen werden kann. Zudem wurde in den letzten 2 Jahren der Ausbau von Internet etc. vorangetrieben. Direkt neben der Insel liegt noch eine kleinere Insel, die das Holz zum Heizen und für eventuelle Reparaturen an den Häusern liefert. Diese unbewohnte Insel ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

### **Allgemeines:**

Im Ort Lac Edouard gibt es Einkaufsmöglichkeiten im Supermarkt, eine Tankstelle, Schule, Kindergarten etc. Für alle Einkäufe etc. ist unbedingt eine Visa Card erforderlich. Für Jäger und Angler: Benötigt wird eine Jagd- bzw. Angellizenz, die in Kanada erworben werden kann. Sprache: Französisch und Englisch.

Besichtigungen dieser Immobilie sind nur nach Absprache möglich. Eine Finanzierung für die Immobilie muss im Vorfeld abgeklärt sein. Verkauft wird die Immobilie nur komplett, so wie im Exposé beschrieben. Teilverkäufe sind nicht möglich. Alle anfallenden Reisekosten (Flug, Mietwagen, Hotelkosten etc.) trägt allein der Interessent. Übernachtet werden kann in einer Pension im Ort Lac Edouard. Der Eigentümer oder seine Vertretung wird bei Besichtigungen vor Ort sein.

**Das gesamte Objekt** besteht aus 2 Inseln, 4 Häusern, mehrere Boote (Hovercraft-, Ponton-, und 3 Motorboote) sowie ein Auto.

Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt 389.000,-- Euro.

Das Bildangebot in diesem Exposé ist begrenzt. Weitere Bilder und Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.



Insel, Haus A



Insel, Haus A



Insel, Haus A



Insel, Haus B



Insel, Haus B



Insel, Haus C



Insel, Haus C



Insel, Haus C



Bootshaus auf der Insel



Bootshaus im Morgennebel



Unbewohnte Insel fürs Holz



Insel, Blick Haus A und Bootshaus



Insel, Blick Haus B



Insel, Blick Haus C



Insel Anlegestelle



Festland, Haus D



Festland, Haus D



Anlegestelle Festland mit  
Pontonboot (links)



Hovercraftboot



Motorboot



Ford F 150 Sonderedition



Herzlich Willkommen!



Sonnenuntergang



Impressionen



Impressionen

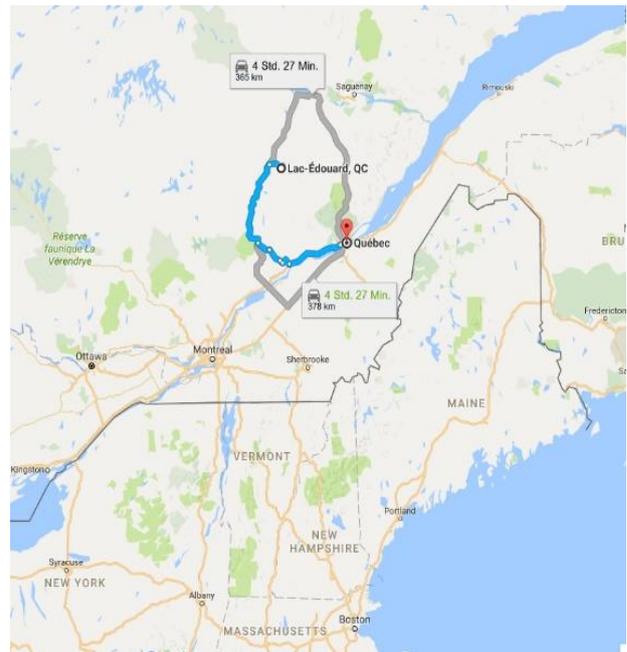
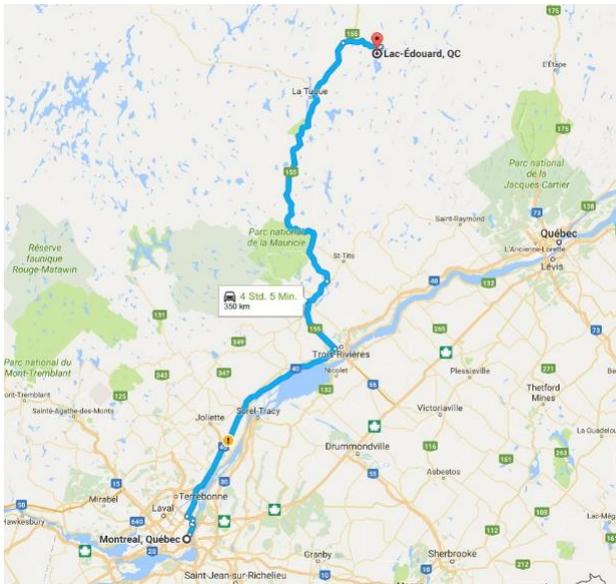


Impressionen, im Hintergrund das  
Bootshaus



Impressionen

Lagepläne:



## Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé's stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

### WIDERRUFSBELEHRUNG

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Immobilienvermittlung

Gisa Nuding

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.