

ALMA BALEAR
REAL ESTATE AGENCY

Fincaanwesen bei Santa María del Camí

Ein privater Rückzugsort mit mediterranem Garten und Pool

354 qm	10.000 qm	3	12 × 4 m
Wohnfläche (ca.)	Grundstück (ca.)	Schlafzimmer	Pool (Salzwasser)

Santa María del Camí · Mallorca

Exposé

ALMA BALEAR
REAL ESTATE AGENCY

Ein Zuhause, das Ruhe schenkt

Manche Häuser fühlen sich vom ersten Moment an richtig an. Diese liebevoll gepflegte Finca verbindet den ursprünglichen Charme Mallorcas mit viel Wohnkomfort und Platz zum Durchatmen. Umgeben von einem weitläufigen Garten liegt sie still im Grünen, nur rund zwei Kilometer vom Ortskern von Santa María del Camí entfernt, in Richtung Bunyola.

Die rund 100 Jahre alte Finca wurde von den jetzigen Eigentümern nach dem Erwerb 2015 umfassend erneuert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – neue Dächer, neue Stromleitungen, moderne Technik, und doch mit viel mallorquinischem Charme erhalten.

WICHTIG AUF EINEN BLICK

- Wärmepumpe neu 2023 eingebaut, Zentralheizung im gesamten Haus
- E-Auto-Ladestation am Carport
- Ausschließlich regionale Baumaterialien, traditionell aus der Region Santa María del Camí
- Sehr ruhige Lage an einer ländlichen Sackgasse, keine befahrene Straße

DIE ECKDATEN

Wohnfläche	**ca. 354 qm**
Grundstück	**ca. 10.000 qm**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**3**
Baujahr	**ca. 100 Jahre**
Renovierung	**2015**
Ausrichtung	**Süden**
Pool	**12 × 4 m, Salzwasser**
Kaufpreis	**2.900.000 €**



Auffahrt zum Haus



Eingangsbereich



Überdachter Essbereich im Freien

Mallorquinische Seele, heller Wohnkomfort

Im Erdgeschoss gehen die Wohnbereiche harmonisch ineinander über. Das Wohnzimmer mit Kaminofen und offenem Glasbereich zum Garten lädt zu gemütlichen Abenden ein – davor ein kleines Wasserbecken mit Brunnen und Goldfischen, das an warmen Tagen für eine angenehm frische Stimmung sorgt. Esszimmer und separate Küche bieten direkten Zugang zur Terrasse und zum überdachten Essplatz im Freien.

Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss mit Bad en suite lässt sich flexibel auch als Büro oder Gästezimmer nutzen; daneben liegen ein Fitnessbereich und eine Sauna mit großzügigen Glastüren zum Garten. Ein weiteres Schlafzimmer mit Duschbad eignet sich für Familie oder Besuch.

Im Obergeschoss liegt die Hauptsuite mit Ankleidezimmer und eigenem Bad (Dusche und Badewanne) – ein privater Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Auf Wunsch wird das Haus möbliert übergeben, ausgenommen Kunstwerke und Bilder der Eigentümer.



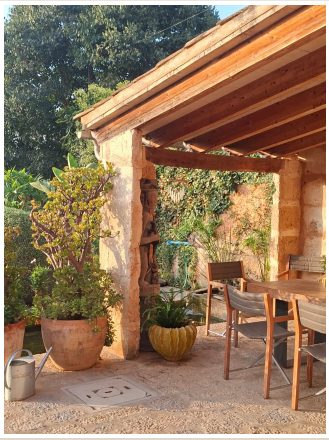
Wohnzimmer



Küche



Gästezimmer



Überdachte Loggia

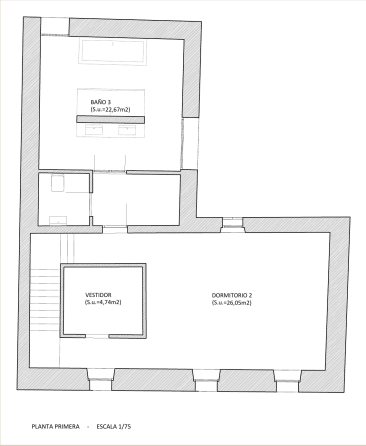


Schlafzimmer im Obergeschoss

Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Originalpläne, Maßstab 1:75. Raumbezeichnungen im Plan auf Spanisch; Flächenangaben (S.u.) sind Nutzflächen in qm.



Überdachter Essbereich im Freien

03 GARTEN & POOL

10.000 qm zum Durchatmen

Das Herzstück des Anwesens ist der rund 10.000 qm große Garten: Kieswege und kleine Pfade führen vorbei an Obst- und Mandelbäumen, Oliven, Palmen und mediterraner Bepflanzung. Mehrere Terrassen schaffen unterschiedliche Plätze für den Morgenkaffee, lange Mittagessen oder ruhige Abende im Freien.

Der etwa 12 × 4 Meter große Salzwasserpool mit dunkler Fliesung liegt uneinsehbar und geschützt. Direkt daneben befindet sich ein überdachter Außenküchenbereich mit eleganten Loungemöbeln von Dedon – ideal, um den mallorquinischen Sommer entspannt mit Familie und Freunden zu genießen.



Poolbereich



Pool und Lounge



Sitzplatz im Garten



Das Haus mit Garten



Gartenanlage mit Zypressen



Terrasse mit Wasserbecken

04 DIE LAGE

Santa María del Camí

Die Finca liegt in ländlicher Umgebung, etwa zwei Kilometer außerhalb von Santa María del Camí in Richtung Bunyola. Das Grundstück befindet sich an einer ländlichen Sackgasse – keine befahrene Straße, sehr ruhig. Das Dorf bietet Cafés, Restaurants, Geschäfte und einen beliebten Wochenmarkt. Weinberge, Olivenhaine und Mandelbäume prägen die Umgebung.

Entfernungen

Santa María del Camí (Zentrum)	**ca. 2 km**
Bunyola	**ca. 7 km**
Palma de Mallorca	**ca. 15 km**
Flughafen Palma (PMI)	**ca. 25 km**

Schulen in der Nähe

- The Academy, internationale Schule in Marratxí: ca. 5–10 Fahrminuten
- Verschiedene spanische und deutschsprachige Schulen im Großraum Palma

FAHRZEITEN

10 Min.
mit der S-Bahn zur Plaza España

20 Min.
mit dem Auto nach Palma

25 Min.
mit dem Auto zum Flughafen Palma

5–10 Min.
mit dem Auto zur Schule The Academy

20 Min.
mit dem Auto zum Strand Can Pastilla

25 Min.
mit dem Auto zum Strand Port d'Alcúdia

Leben zwischen Weinbergen und Stadtnähe

2 km	10 Min.	20 Min.	5–10 Min.
bis zum Ortskern	S-Bahn zur Plaza España	Fahrzeit nach Palma	zur internationalen Schule

Ein Dorf mit eigenem Charakter

Santa María del Camí ist eines der lebendigsten Dörfer im Inselinneren: Cafés, Bäckereien, kleine Läden und ein beliebter Wochenmarkt prägen das Ortsbild, ohne die Ruhe des Umlands zu verlieren.

Weinbaugebiet vor der Tür

Die Region zählt zu den ältesten Weinanbaugebieten Mallorcas. Bodegas, Olivenhaine und Mandelplantagen bestimmen die Landschaft rund um die Finca.

Palma in 20 Minuten

Trotz der ländlichen Lage ist die Inselhauptstadt mit Hafen, Kultur und internationalem Flughafen in rund 20 Fahrminuten erreichbar. Der Ort hat zudem einen eigenen Bahnhof mit S-Bahn-Verbindung nach Palma, Inca und Manacor – in nur 10 Minuten ist man an der Plaza España.

Rückzug und Privatsphäre

Der große, uneinsehbare Garten und Pool schaffen einen privaten Rahmen – ideal für Paare oder kleine Familien, die Ruhe und Intimität suchen.



Überdachte Terrasse

Status, Anschlüsse & Dokumente

Lasten / Hypotheken	lastenfrei
Energieausweis (gültig bis 22.10.2034)	liegt vor
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch (kWh/qm und Jahr)	119,2
CO2-Emissionen (kg/qm und Jahr)	37,4
Cédula de Habitabilidad	liegt vor
Heizung (Zentralheizung im gesamten Haus, Wärmepumpe neu 2023)	vorhanden
Klimaanlage (EG & OG)	vorhanden
Warmwasser	vorhanden
Wasserversorgung (Quelle, Zisternen)	vorhanden
Stromanschluss (GESA)	vorhanden
Abwasser	Sickergrube
Photovoltaikanlage	vorhanden
E-Auto-Ladestation am Carport	vorhanden

Weitere Angaben

- Die Wasserversorgung erfolgt über eigene Quelle, Zisternen (3, insgesamt 40.000 l) und Tankwagen; ein eigener Brunnen wurde 2026 beantragt.
- Die Photovoltaikanlage ist für eine spätere Batteriespeicherung vorbereitet.

Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten

2.900.000 €

Kaufpreis, zzgl. gesetzlicher Erwerbsnebenkosten.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) – Balearen, gestaffelt

KAUFPREIS-SPANNE	SATZ	FÜR DIESEN KAUFPREIS
0 – 400.000 €	8 %	**32.000 €**
400.000 – 600.000 €	9 %	**18.000 €**
600.000 – 1.000.000 €	10 %	**40.000 €**
1.000.000 – 2.000.000 €	12 %	**120.000 €**
über 2.000.000 € (hier: 900.000 €)	13 %	**117.000 €**
ITP gesamt (ca.)		**327.000 € (≈ 11,3 % effektiv)**

Weitere Nebenkosten (üblich)

Notar	**ca. 0,1 – 0,3 % des Kaufpreises**
Grundbuchamt	**ca. 0,1 – 0,2 % des Kaufpreises**
Anwalt (Empfehlung)	**ca. 0,5 – 1 % des Kaufpreises**
Gestoría / Abwicklung	**nach Aufwand**

KOSTEN IM ÜBERBLICK (ORIENTIERUNG)



Kaufpreis ITP Weitere Nebenkosten

Kaufpreis	**2.900.000 €**
ITP (Balearen, gestaffelt)	**327.000 €**
Notar, Grundbuch, Anwalt	**ca. 20.300 – 43.500 €**
Gesamtinvestition ca.	**3.247.000 – 3.271.000 €**

Ohne Gestoría. Richtwerte auf Basis der oben genannten Spannen.

Hinweis: Die ITP wird stufenweise auf den jeweiligen Kaufpreisanteil berechnet (keine Pauschale auf den Gesamtbetrag). Ermäßigte Steuersätze für Erstkäufer, unter 36-Jährige, Menschen mit Behinderung oder kinderreiche Familien sind an Einkommens- und Wertgrenzen gebunden und finden bei einem Kaufpreis dieser Größenordnung in der Regel keine Anwendung. Die Zahlungsfrist (Modelo 600) beträgt 30 Werktage ab Beurkundung; bei verspäteter Zahlung drohen Zuschläge von 5 bis 20 %.

Vereinbaren Sie Ihre Besichtigung

Diese Finca lässt sich am besten vor Ort erleben – im Licht des Gartens, am Pool, in der Stille der 10.000 qm großen Anlage. Gerne stimmen wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen ab und beantworten vorab alle offenen Fragen zu Ausstattung, Dokumenten und Übergabe.

Adresse, Katasterreferenz und weitere vertrauliche Unterlagen teilen wir Ihnen nach Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit.

Nathalie Korcz
Geschäftsführerin · Casa Tomana Real Estate S.L.
nathalie@almabalear.com
+34 600 494 143

FACT SHEET

Fincaanwesen bei Santa María del Camí

Ein privater Rückzugsort mit mediterranem Garten und Pool

OBJEKTDATEN

Wohnfläche	**ca. 354 qm**
Grundstück	**ca. 10.000 qm**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**3**
Baujahr	**ca. 100 Jahre**
Renovierung	**2015**
Ausrichtung	**Süden**
Pool	**12 × 4 m, Salzwasser**
Kaufpreis	**2.900.000 €**

KONTAKT

Ansprechpartnerin	**Nathalie Korcz**
E-Mail	**nathalie@almabalear.com**
Telefon	**+34 600 494 143**

AUSSTATTUNG & STATUS

- Lastenfrei (keine Hypotheken)
- Energieausweis liegt vor (Klasse E)
- Cédula de Habitabilidad liegt vor
- Zentralheizung im gesamten Haus, Wärmepumpe neu 2023
- Klimaanlage vorhanden
- Photovoltaikanlage vorhanden
- E-Auto-Ladestation am Carport

LAGE

- 2 km zum Zentrum Santa María del Camí
- Ruhige Sackgasse, keine befahrene Straße
- 20 Fahrminuten nach Palma
- 10 Minuten mit der S-Bahn zur Plaza España
- 25 km zum Flughafen Palma (PMI)

2.900.000 €