

**Nähe Maribor - Viel Ruhe mit herrlicher Aussicht - Idylle  
mit modernisiertem gemütlichen Holzblockhaus und 39ha  
Wald**



**Objektnummer: 6379/112**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Slowenien
<b>PLZ/Ort:</b>	2342 Ruše
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufnebenkosten in Slowenien ca. 5% vom Kaufpreis

### **Provisionsangabe:**

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

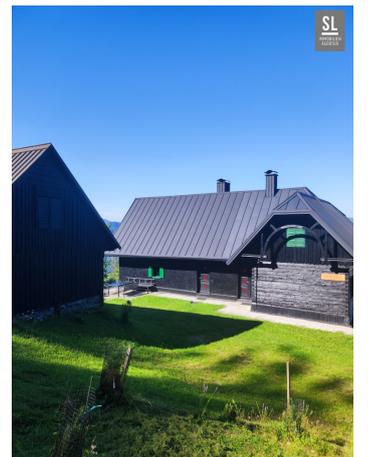


### **Susanne Lehner**

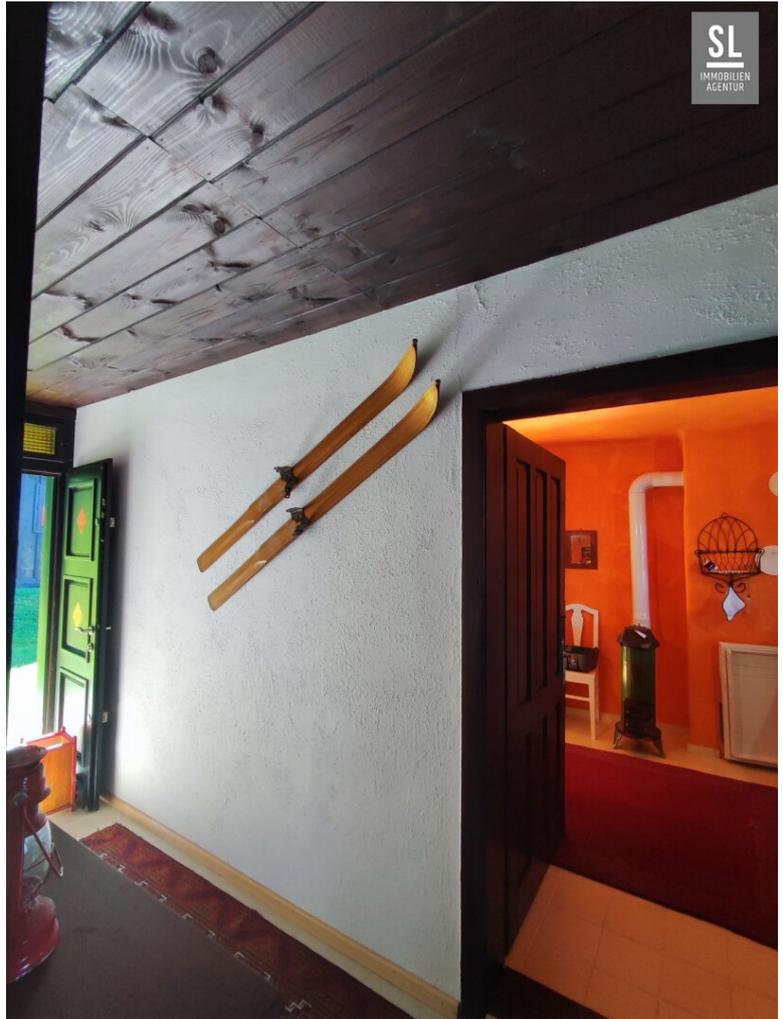
SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29  
8081 Sankt Marein bei Graz

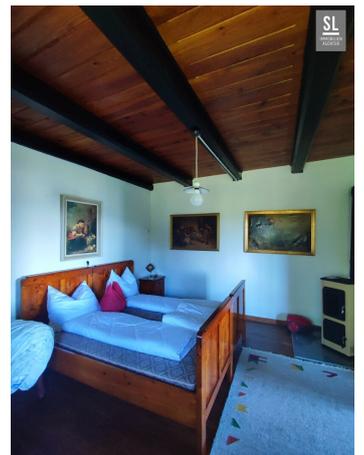
T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

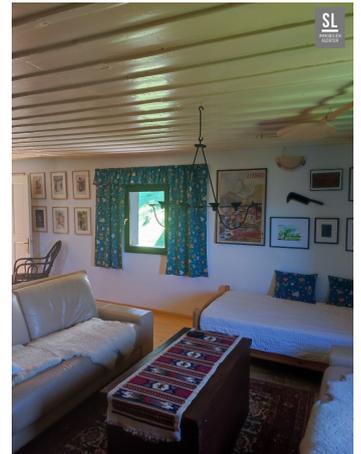
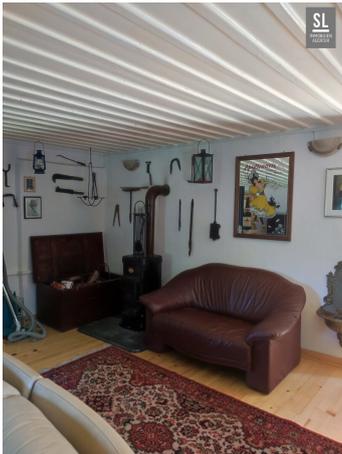
















## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein schön renoviertes Blockhaus inklusive der gesamten Ausstattung (!) inmitten unberührter Natur, mit schöner Aussicht auf Ruse, Maribor und die Drau und sogar bis nach Österreich**

**in der Gemeinde Ruše, Nähe Maribor, 39 ha Wald (Scheibengrund),**

Auf einer kleinen Lichtung, von Wald umgeben, finden Sie Ihren neuen **Rückzugsort - ein Holzblockhaus**, das vor einigen Jahren komplett und fachmännisch renoviert wurde. **Die sehr ruhige Aussichtslage wird Sie begeistern** und die Erfahrung, sich in den Wald zurückziehen zu können, ermöglicht es Ihnen, sich ganz der Natur und ihrem Pulsschlag hinzugeben. Sie werden Ihren Geist beruhigen, eine „Entgiftung“ von der Schnelllebigkeit unseres Alltags erleben und Entspannung und Regeneration erfahren.

Das sehr gemütliche Haus besteht aus einem Eingangsbereich, einer Küche mit Esszimmer, einem Jagdzimmer (Durchgangszimmer), einem Schlafzimmer und im Anschluss eine Toilette, umfasst vom Flur und einem größeren Raum für geselliges Beisammensein mit einem Ausgang zur Loggia mit schönem Blick ins Tal. Das kompakte Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Der Holzfußboden schafft eine heimelige Wohnatmosphäre. Eine Holzterrasse zum noch nicht ausgebauten Dachboden ist beim Eingang situiert. Das Holzhaus ist teilweise unterkellert und verfügt über einen kleinen Raum mit Steinwänden auf der unteren Ebene, der wunderbar als Weinkeller genutzt werden.

Die komplette, fachmännische Renovierung, vor einigen Jahren durchgeführt, umfasste folgende Arbeiten: Der Unterboden wurde ersetzt, Abdichtungen erneuert, Platten, Estrich und Holzböden wurden verlegt, Wasserleitungen wurden in der Küche und im Bad ersetzt. Holzfenster wurden eingebaut und zum Teil renoviert. Das Dach wurde vor ca. zwei Jahren mit neuem Blech gedeckt. Wände sind innen verputzt und weiß getüncht. Strom (Dreiphasenstrom), die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Quelle, die Klärgrube erfüllt eine wichtige Aufgabe. Das ganze Haus wird mit schönen alten Holzöfen beheizt, die in jedem Zimmer aufgestellt sind.

Neben dem Blockhaus befindet sich ein Wirtschaftsgebäude von ca. 60 m<sup>2</sup> mit einem Lagerraum für Brennholz. Ein weiterer Raum mit Steinmauern steht hier zur Verfügung, der das ganze Jahr über eine kühle Temperatur hält.

**Zu Ihrem neuen Domizil kommen Sie über eine ganzjährig befahrbare öffentliche Straße und zum Blockhaus über einen Weg, der ebenso im Winter befahrbar ist.**

Der Hof ist umgeben von Wald, hauptsächlich Nadelholz, ca. 30% Laubholz, mit

forstwirtschaftlichen Wegen zur Holzernte. Die Pflege und Erhaltung des Waldes funktioniert als Generationenprojekt. Die Wälder, die heute hier bewirtschaftet werden, wurden von unseren Vorfahren angelegt und gehegt. Es ist unsere Aufgabe, die Wälder stets wiederherzustellen und zu pflegen, damit auch unsere Nachkommen gesunde, stabile und rentable Wälder bewirtschaften können. Die Wälder sind unser großer Reichtum. Sie bieten uns einen Ort, an dem wir Frieden und Ruhe finden und die Schönheit der Natur genießen können.

**Die Waldpflege und der Holzverkauf ist durch bezahlte Hilfskräfte gut organisiert und kann Profite abwerfen. Gegebenenfalls können Sie auch eine zusätzliche Einnahmequelle durch die Vermietung als Ferienhaus in Erwägung ziehen. Kontakte zur örtlichen Jagdgemeinschaft können gerne hergestellt werden.**

**Das Haus wird mit der gesamten Einrichtung inkl. der Teppiche verkauft!**

Das Blockhaus wurde im Jahr 1938 errichtet und diente einst auch Jägern zum Wohnen.

**Hier finden Sie einen Ort, den Sie immer gerne besuchen werden, wenn Sie Wälder, Natur und eine schöne Aussicht lieben. Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.**

Falls es Sie interessiert: Ausflugsziele rund um Maribor

**<https://www.visitmaribor.si/de/was-unternehmen/sehenswuerdigkeiten/5092-urwald-mit-den-wasserfallen-veliki-und-mali-sumik>**

**Nach inhaltlicher Bestätigung der Formalitäten können Sie das Exposé mit der Adresse und einer Grundrissplanskizze digital abrufen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Kinder & Schulen**

Schule <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap