

# Individuelles, hochwertiges Waldhaus auf Cape Breton / Nova Scotia / Canada



## Exposé

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Grundfläche gesamt:             | Ca. 190 m <sup>2</sup> , Nichtraucherhaushalt   |
| Obergeschoss<br>(Upper floor):  | 2 Zimmer + 1,5 Bäder + offenes Wohnkonzept (Küche, Essbereich, Wohnzimmer) + Balkon + Flur  |
| Untergeschoss<br>(Lower floor): | 3 Zimmer + Bad + Technik-/Wasch-/Vorratsraum.<br>Das untere Stockwerk könnte einfach abgetrennt und vermietet werden (Bed&Breakfast, AirBnB...).  |
| Baujahr:                        | 2023  |
| zu beziehen:                    | Sofort nach Absprache   |
| Bauweise:                       | Das Untergeschoss wurde solide mit ICF (isolierten Betonsteinen), das Obergeschoss in der traditionellen Ständer-Bauweise erbaut. Das Haus wurde nach den aktuellsten Vorgaben (Building Code) erbaut und gedämmt (foam insulation). Die Außenverkleidung (Siding) besteht aus Vinyl. |
| Fenster:                        | Isolierglas, wärmegeklämmt  |
| Heizung:                        | Kaminofen auf jeder Etage, zusätzlich eine Heat Pump (Wärmepumpe) je Etage und Baseboard Heaters in allen Räumen  |
| Ausstattung:                    | Gehoben   |
| Grundstück:                     | 1,897 Hektar (ca. 18.970 m <sup>2</sup> Eigentum, keine Erbpacht)   |
| Extra:                          | Erlaubnis zur Mitbenutzung eines Flussgrundstücks am River Inhabitants, nur Minuten entfernt, z.B. zum Baden oder Bootfahren  |
| PID (Immobilienkennung):        | 75222893  |

**Preis:** **329.300.- €** (entspricht 479.900 CAD)

(Keine Käuferprovision, keine Maklergebühren.)

Dieses anspruchsvolle Wohnhaus bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort. Kaminofen und Heat Pump auf jeder Etage, das durchdachte Raumkonzept sowie aufwändig verbaute, liebevolle Details sind nur einige der Ausstattungsmerkmale. Der 1,80m x 3m (6x10ft) große Balkon ist großzügig und bietet einen schönen Blick in die Natur. Das Eigenheim liegt in einer erst vor wenigen Jahren erschlossenen, mit Straßenwartung und Winterdienst versehenen ruhigen Straße, keine 15 min. von der Stadt Port Hawkesbury entfernt. Sehr nette und ruhige Nachbarschaft. Satelliten-Internet (Starlink).

Autarkie durch Grundwasserbohrung, eigenes Abwasserklärsystem und Holzöfen.

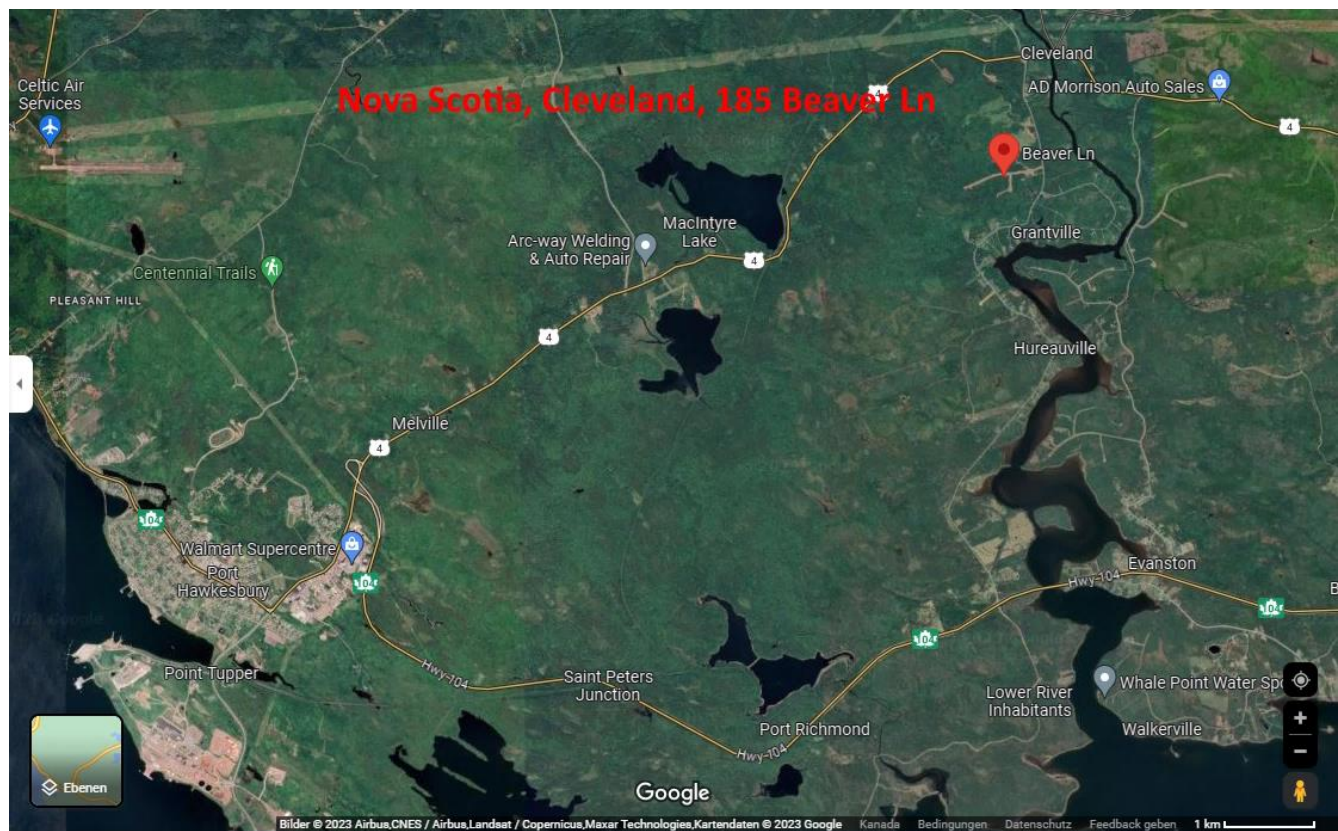
**Ein ausführliches Exposé können Sie gerne anfordern.**

Weitere **Informationen und Besichtigungstermine** erhalten Sie gerne bei

Sebastian Kraft-Hauschild, 185 Beaver Lane, Cleveland, B0E1J0, Nova Scotia, Canada.  
[NovaScotiaHome@web.de](mailto:NovaScotiaHome@web.de)

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Irrtum, zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



**Fotogalerie Außenbereich:**













Areal hinter dem Haus







Hühnerstall



Brennholzlager



**Fotogalerie Obergeschoss (upper floor):**



Elternschlafzimmer



Elternbadezimmer



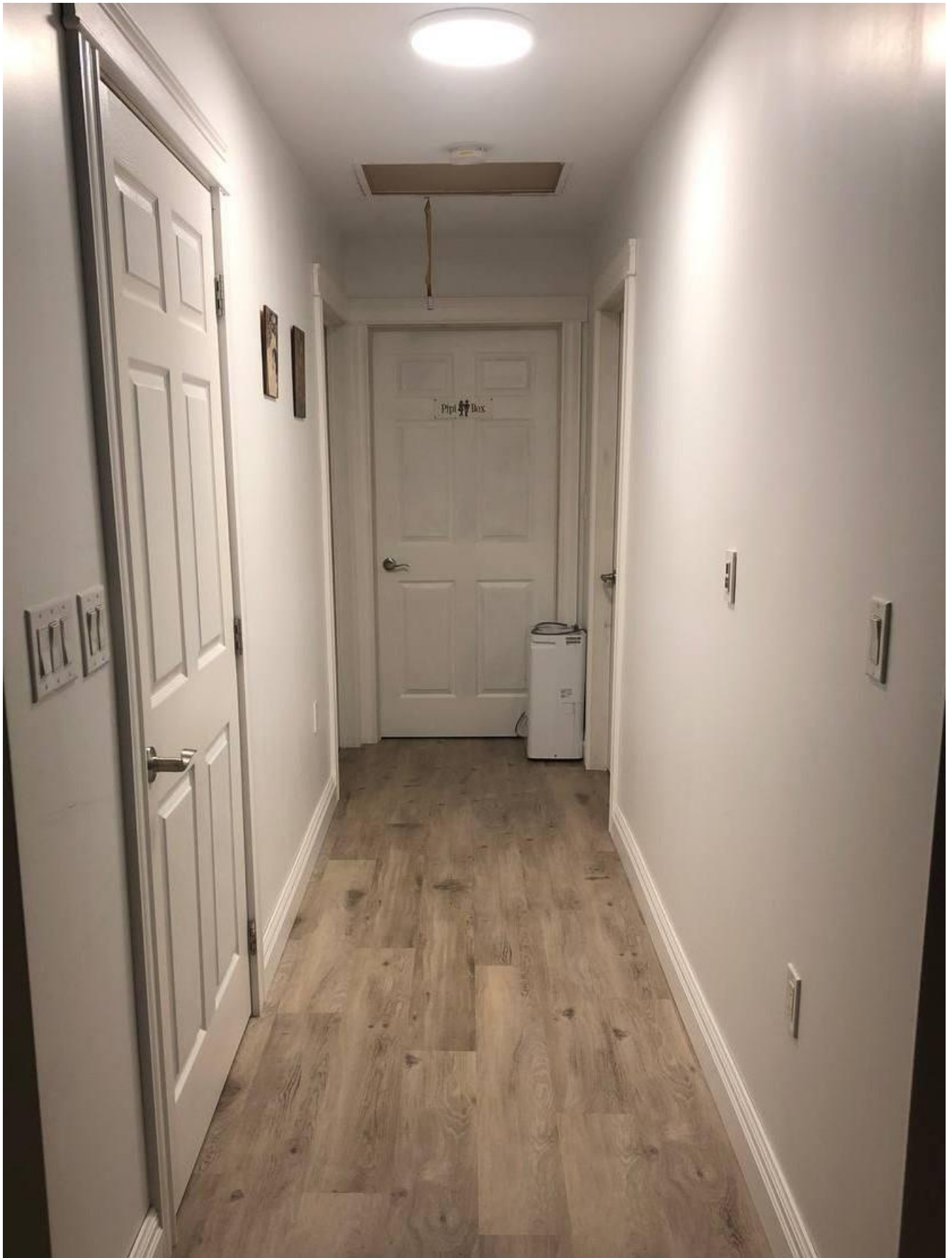
Elternbadezimmer



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2





Küche



Vorratskammer









Eingangsbereich zum Ober- bzw. Untergeschoss (split entry)

## Fotogalerie Untergeschoss (lower floor):



Schlafzimmer 3

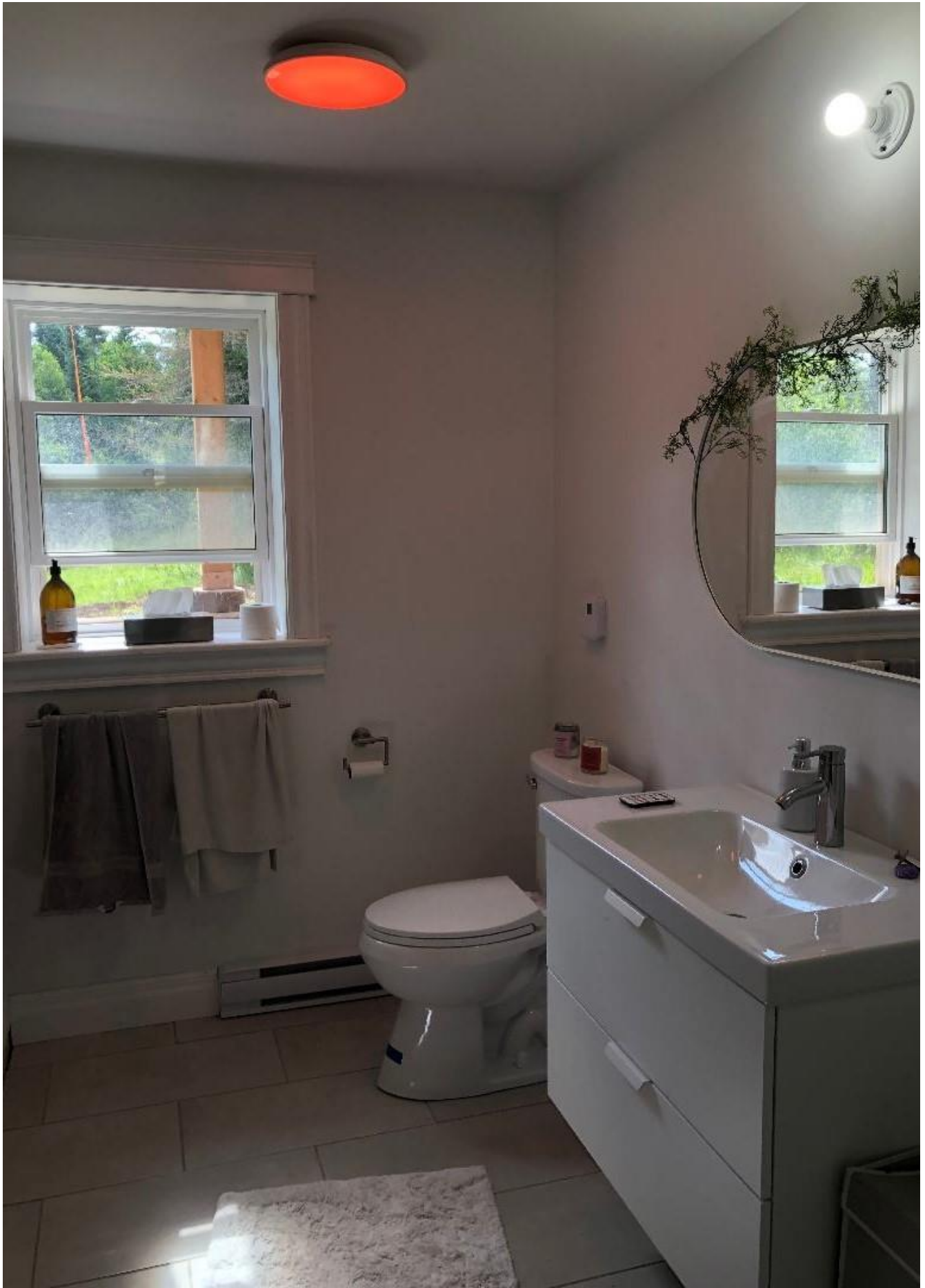




Schlafzimmer 4



Büro (oder weiteres Schlafzimmer)













Technik-/Wasch-/Vorratsraum



Technik-/Wasch-/Vorratsraum

# Grundstücksplan:

Municipality of Richmond NS  
 DIVISION OF SUBDIVISIONS  
 (OTS) 43-57

Wanda Ryan, Development Officer  
 E: MAY 19, 2021

Highway are owned and maintained by the  
 and Active Transit elements not  
 section previously approved.  
 LIC WORKS, MUN. OF THE CO.  
 review the private road meets  
 Private Roads Right-of-Ways  
 800, 75233057, 75233065, 75233073,  
 75233100, 75233115, 75233123,  
 75233156, 75233164, 75233172  
**USED THAT THE PRIVATE  
 ON THIS PLAN OF  
 NOT ENTITLED TO ANY  
 MUNICIPAL SERVICING. IT  
 ENTITLED TO ANY  
 PAVING, SNOWPLOWING,  
 CTION, BUSSING ETC.**

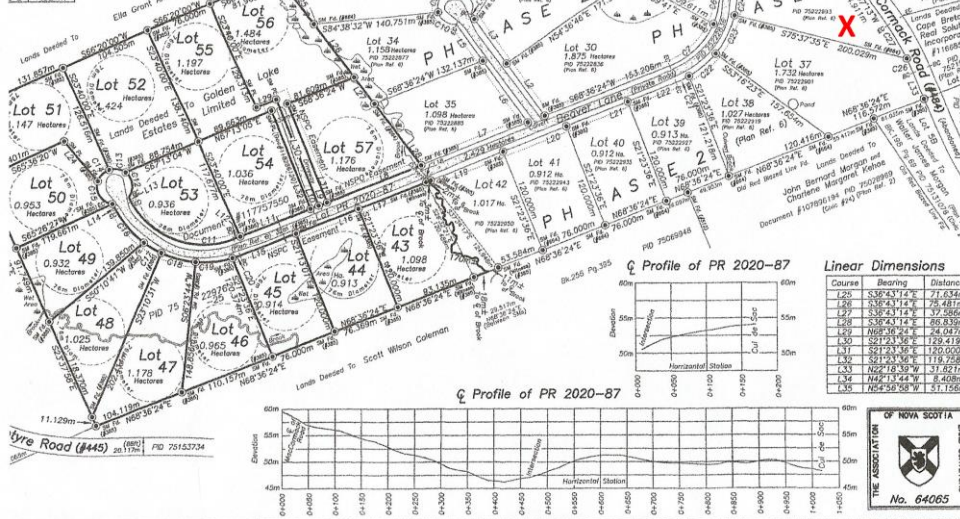
**PLAN REFERENCES**

- (1) PLAN OF SUBDIVISION OF LOTS 1 TO 25, LOTS DEEDED TO CAPE BRETON REAL SURVEYORS INC., PREPARED BY AN ANDERSON AND ASSOCIATES LIMITED (INDEX #384), DATED JUNE 28, 2018, (PLAN NO. 18-053-01), LOT PLAN NO. 11475948.
- (2) PLAN OF SURVEY SURVEYING LINES OF JOHN WILSON, PREPARED BY AN ANDERSON AND ASSOCIATES LIMITED (INDEX #316), DATED FEBRUARY 14, 1995, (PLAN NO. J-012-88) LOT PLAN NO. 2265.
- (3) PLAN SHOWING SUBDIVISION OF LOTS DEEDED TO GLEN GRANT AND ASSOCIATES LIMITED (INDEX #385), DATED FEBRUARY 14, 1995, (PLAN NO. 85007), LOT PLAN NO. 1825.
- (4) PLAN AND FIELD NOTES OF SURVEY OF LOTS OF MISS BELLA GRANT AND ASSOCIATES LIMITED (INDEX #386), DATED FEBRUARY 14, 1995, (LOT NO. 799), LOT PLAN NO. 1831.
- (5) OWNER'S PLAN OF SURVEY OF LOTS DEEDED TO THE GRANT UNDER ESTATEMENTS 170, 180, 185, 186, 187, AND 204, DATED BY AN ANDERSON AND ASSOCIATES LIMITED (INDEX #387), DATED JULY 10, 1979, (FIELD PLAN #10-052-92).
- (6) PLAN OF SUBDIVISION OF LOTS DEEDED TO CAPE BRETON REAL SURVEYORS LIMITED, TO CREATE LOTS 28 THROUGH 42, PD 2350-87, AND REMAINDER (LOT 43-57), PREPARED BY BRIAN A. ANDERSON AND ASSOCIATES LIMITED, DATED APRIL 14, 2021, (PLAN NO. 2020-87), LOT PLAN #11933344.

**Curved Dimensions**

| Curve | Radius   | Length   | Chord    | Chord Bear. | Curve | Radius   | Length   | Chord   | Chord Bear. |
|-------|----------|----------|----------|-------------|-------|----------|----------|---------|-------------|
| C4    | 110.000m | 72.023m  | 70.744m  | S40°53'04"W | C23   | 110.000m | 48.055m  | 46.649m | N26°44'38"E |
| C5    | 110.000m | 48.833m  | 49.408m  | S89°10'55"W | C24   | 110.000m | 34.105m  | 33.969m | N20°05'17"E |
| C6    | 90.000m  | 43.689m  | 43.046m  | S10°00'45"W | C25   | 90.000m  | 104.107m | 86.999m | N29°20'11"E |
| C7    | 90.000m  | 70.461m  | 68.481m  | S46°14'50"W | C26   | 303.726m | 17.628m  | 17.626m | N23°57'52"W |
| C8    | 20.000m  | 25.931m  | 25.837m  | N52°51'11"W | C27   | 303.726m | 43.911m  | 43.611m | N52°42'32"E |
| C9    | 20.000m  | 25.931m  | 25.837m  | S16°40'43"W | C28   | 379.841m | 55.875m  | 55.825m | N37°59'57"E |
| C10   | 20.000m  | 27.329m  | 26.922m  | S56°14'27"E | C29   | 439.841m | 12.178m  | 12.176m | N42°50'41"W |
| C11   | 92.496m  | 124.977m | 123.949m | N59°51'18"W | C30   | 439.841m | 85.652m  | 85.497m | N49°24'34"E |
| C12   | 20.000m  | 31.971m  | 28.394m  | N07°21'25"W |       |          |          |         |             |
| C13   | 20.000m  | 18.595m  | 18.635m  | N02°14'07"W |       |          |          |         |             |
| C14   | 20.000m  | 18.595m  | 18.026m  | S44°33'49"W |       |          |          |         |             |
| C15   | 20.000m  | 34.729m  | 30.546m  | S32°00'12"E |       |          |          |         |             |
| C16   | 112.438m | 49.559m  | 49.961m  | S47°11'51"E |       |          |          |         |             |
| C17   | 112.438m | 23.066m  | 23.036m  | S59°49'58"E |       |          |          |         |             |
| C18   | 112.438m | 39.155m  | 37.755m  | S74°15'32"E |       |          |          |         |             |
| C19   | 112.438m | 22.544m  | 42.300m  | N84°07'18"E |       |          |          |         |             |
| C20   | 112.438m | 18.167m  | 9.125m   | N07°56'34"E |       |          |          |         |             |
| C21   | 110.000m | 16.433m  | 16.369m  | N54°52'14"E |       |          |          |         |             |
| C22   | 110.000m | 39.460m  | 39.499m  | N49°47'47"E |       |          |          |         |             |

| Course | Bearing     | Distance |
|--------|-------------|----------|
| 1      | N84°18'00"E | 42.717m  |
| 2      | N84°18'00"E | 76.000m  |
| 3      | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 4      | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 5      | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 6      | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 7      | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 8      | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 9      | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 10     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 11     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 12     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 13     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 14     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 15     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 16     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 17     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 18     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 19     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 20     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 21     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 22     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 23     | N84°18'00"E | 82.300m  |
| 24     | N84°18'00"E | 82.300m  |



**LEGEND**

- NOVA SCOTIA COORDINATE REFERENCING SYSTEM MONUMENT
- SURVEY MARKER
- IRON NAIL
- PLACED
- FOUND
- UNMARKED POINT
- LAND DEALT WITH BY THIS SURVEY
- OTHER LANDS
- FENCE
- ROCKWALL
- CENTRAL LINE
- POWER LINE
- BOUNDARY OF CURVE
- POINT OF CURVATURE
- PC CALCULATED
- UTILITY POLE AND CODE WIRE
- PROPERTY IDENTIFIER NUMBER
- NOT TO SCALE

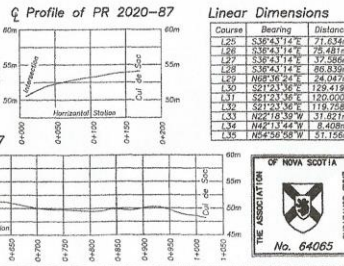
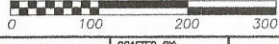
**NOTES**

THIS SURVEY WAS EXECUTED DURING THE PERIOD OF JANUARY 12TH THROUGH MARCH 8TH 2021.  
 SCALE FACTOR 0.999904  
 ALL BEARINGS ARE GRID AND DERIVED FROM GNSS OBSERVATIONS REFERENCED TO THE  
 NOVA SCOTIA CO-ORDINATE REFERENCING SYSTEM MONUMENT 2020SE, BASED ON THE  
 NORTH AMERICAN DATUM OF 1983 (NAD83), CANADIAN SPATIAL REFERENCE SYSTEM (CSRS) 2010.0,  
 PROJECTED IN THE 3° NOVA SCOTIA MODIFIED TRANSVERSE MERCATOR OF ZONE 4 (3°NS-MTM-24),  
 CENTRAL MERIDIAN AT 61°30' WEST LONGITUDE.  
 ALL BEARINGS AND DISTANCES SHOWN ARE GRID VALUES DETERMINED FROM GPS MEASUREMENTS.



**Plan of Subdivision Of Lot 43-57  
 (Beaver Lodge Estates)  
 On Lands Deeded To  
 Golden Lake Estates Limited  
 Beaver Lane  
 (Off) Lower River Road (#497)  
 Grantville  
 Richmond County, NS  
 To Create Lots 43 Through 57  
 (Phase 3)**

Graphic Scale: Metric 1:3000



**PLAN No. 2020-87.2 DRAFTED BY: Janet Meisner**

**SURVEYORS CERTIFICATE**

I, BRIAN A. ANDERSON, NOVA SCOTIA LAND SURVEYOR, HEREBY CERTIFY THAT THE SURVEY REPRESENTED BY THIS PLAN WAS CONDUCTED UNDER MY SUPERVISION AND THAT THE SURVEY AND PLAN WERE MADE IN ACCORDANCE WITH THE NOVA SCOTIA LAND SURVEYORS ACT AND REGULATIONS AND STANDARDS MADE THEREUNDER, DATED 1978, 86, DAY 01 OF MAY, 2021.

DATE: 1978, 86, DAY 01 OF MAY, 2021. N.S.L.S.

REVISIONS:

**BRIAN A. ANDERSON & ASSOCIATES LIMITED**  
 NOVA SCOTIA LAND SURVEYORS  
 PORT HAWKESBURY

## Grundriss:



## Weitere Fakten:

beziehbar ab:

sofort nach Absprache. Unser Umzug erfolgt aus beruflichen Erwägungen.

Original-Unterlagen (Baupläne etc.):

sind vorhanden.

Grundstück und Außenbereich:

Geschotterte Einfahrt (driveway), mehrere Stellplätze, Platz für Nebengebäude ist reichlich vorhanden. Ein Teil des Waldbestandes wurde bereits professionell ausgedünnt, um den schönen Laubbäumen (Ahorn, Birke) mehr Platz zur Entfaltung zu geben. Ein Hühnerstall mit eingezäuntem Auslauf sowie ein Gewächshaus (greenhouse) sind vorhanden. Mit massiven Holzstämmen vom eigenen Grundstück wurde ein solider Brennholzlagerplatz geschaffen, der ausbaubar oder auch anderweitig nutzbar ist. Der Bereich um das Haus herum ist eben und kann als Freisitz benutzt werden. Das Areal hinter dem Haus wurde durch sein leichtes Gefälle nach der Rodung trockengelegt und kann nach Belieben weiterentwickelt werden (Terrasse, Grünfläche, Beete, Obstbäume...).

Das Grundstück wurde 2021 von „Golden Lakes Estates Ltd. erworben. Es wurde neu vermessen (was in Kanada oft unüblich ist) und erschlossen und ist frei von Ansprüchen Dritter (also ohne Wege-, Schürf-, Holz-Rechte etc.).

Satelliten-Internet (Starlink). Automatische Außenstrahler mit Bewegungsmeldern. Die Stromleitung wurde von der Straße zum Haus unterirdisch verlegt, was eine Besonderheit in Canada ist. Auf diese Weise ist man vor Beschädigungen der Stromleitung durch herunterfallende Äste etc. und Stromausfall geschützt. Mit Nova Scotia Power als Stromversorger besteht ein sog. „Easement“, was regelt, dass sie die zur Stromleitungswartung erforderlichen Baum-/Strauchschnittarbeiten erledigen.

### Infos zum Haus:

#### *Allgemeines:*

- Insgesamt ca. 190 m<sup>2</sup> Grundfläche. Details s. Grundriss.
- Hochwertige und geschmackvolle, leicht zu reinigende Bodenbeläge
- Alle Fenster und die Balkontür haben extra Fliegenschutzgitter für unbeschwertes Lüften.
- Aktuellster Stand der Technik und des Building Codes.
- Edelstahlkaminrohre für die Holzöfen
- Überall 110V, in der Küche und im Waschkeller zusätzlich 220V Stromanschluss für kanadischen Herd bzw. Trockner.
- Gute Wärmeisolierung durch Isolierschaum (foam insulation)
- Autarkes Heizen mit den beiden Holzöfen und unglaublichen Mengen an eigenem Baumbestand
- Wasserversorgung des Haushaltes: Grundwasserbohrung auf eigenem Grundstück mit Trinkwasserqualität
- Eigenes Abwasserklärsystem der höheren Qualitätsstufe („advanced chamber septic system“, geruchsfrei) auf dem Grundstück, dadurch keine Kosten an eine Stadtverwaltung
- Stromverbrauch pro Jahr (4-Personenhaushalt, incl. Heizkosten der elektrischen Zusatzheizungen (baseboard heaters): 800 € (1.150 CAD)
- Sehr hoher Wohnkomfort
- Ruhige Lage, sehr nette Nachbarschaft
- Straßenwartung incl. Schneeräumung

#### *Obergeschoss (Upper floor):*

- Großes Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und anliegendem Duschbad
- Das „Elternbad“ hat eine künstlerisch geflieste, große Dusche mit Glasfront, extravaganter Stein-Waschtisch und Fenster.
- Schlafzimmer 2 mit eingebautem Kleiderschrank und großer Fensterfront.
- Gäste-WC mit Vintage-Bodenfliesen und künstlerischem Stein-Waschtisch.
- Offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit L-förmiger Küchenzeile und Vorratskammer, großzügigem Essbereich mit Ausgang zum Balkon (1,80m x 3m) und Wohnzimmer, hohe Decken („cathedral ceiling“), Holzofen
- Flur mit Wandschrank



*Untergeschoss (Lower floor):*

- Durchgehend zimmerhohe Decken und große Fenster
- Schlafzimmer 3 mit begehbarem Kleiderschrank
- Atelier (durch eine extra Tür zum weiteren Schlafzimmer einfach umbaubar)
- Büro mit Holzofen (durch eine extra Tür ebenfalls zu einem weiteren Schlafzimmer einfach umbaubar)
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster, Farblichttherapie
- Technik-/Wasch-/Vorratsraum
- Flur mit Wandschrank

**Infos zur Stadt Port Hawkesbury (15 min. entfernt):**

<https://townofporthawkesbury.ca/>

In Port Hawkesbury sind neben Kindergarten, Grund- und High School auch Ärzte, Supermärkte, Werkstätten, Autohändler, Baumarkt, Sportmöglichkeiten (Schwimmhalle, Eishockey, Gym, Tennis, Basketball, Curling etc.) vorhanden. Auch die Stadtverwaltung, Autozulassungs- und Führerscheinstelle sowie andere Ämter sind dort fokussiert. Das kleine „Strait Richmond Hospital“ ist vom Eigenheim ca. 10min. entfernt und liegt am Highway 104.

**Infos zur Insel Cape Breton:**

[https://www.cbisland.com/?gclid=EAlaIQobChMIurKXkePUgAMVWhSzAB3ACgdAEAMYASA AEgKfVfD\\_BwE](https://www.cbisland.com/?gclid=EAlaIQobChMIurKXkePUgAMVWhSzAB3ACgdAEAMYASA AEgKfVfD_BwE)

**Infos zu Nova Scotia (Tourismus):**

<https://www.novascotia.com/>

**Infos zu Nova Scotia (Offizielle Website):**

<https://beta.novascotia.ca/>

**Infos zur Immigration:**

<https://novascotiainmigration.com/>

<https://www.canada.ca/en/services/immigration-citizenship.html>