



## Luxus-Neubau-Villa mit Top-Seeblick, Garten und Privatpool in Toscolano-Maderno

### Wichtiges im Überblick:

Objekt-ID	7030rs
Land:	Italien
Ort:	Toscolano Maderno
Kaufpreis:	3.400.000,00 EUR
Energieklasse:	A+

### Weitere Daten:

#### Lage:

Spektakuläre Panoramalage in Toscolano-Maderno - Ortsteil Maderno - mit wunderschönem Seeblick - durch die leicht erhöhte Hanglage. Die Villa ist nur über eine Privatstraße erreichbar, bietet optimale Privatsphäre durch die ländlich geprägte Umgebung und liegt nur ca. 500 m vom Zentrum entfernt.

#### Objekt:

Die Villa A steht im Kontext mit 3 weiteren Luxus-Immobilien-Einheiten. Durch viele große Fenster/Türen wird eine angenehme Kontinuität zwischen Außen- und Innenbereich hergestellt.

Insgesamt bietet dieses Traumobjekt ca. 551 m<sup>2</sup> Bruttofläche und eine Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> mit insgesamt:

5 Schlafzimmern,  
Gästeapartment mit eigener Küche,  
7 Badezimmer,  
Taverne und

Garage für 4-5 Autos.

Die Einheit verfügt über ein privates Spa, einen Infinity-Außenpool, einen privaten Garten mit ca. 432 m<sup>2</sup> und absolute Privacy.

#### Ausstattung:

Heimautomation,  
Fußbodenheizung mit Wärmepumpe,  
Klimaanlage,  
Luftaustausch mit VMC-System,  
Fenster und Türen aus Aluminium,  
Energieklasse „A“.

Geplante Fertigstellung: Anfang 2025.

### Weitere Daten:

Baujahr:	2023/24
Provision in %:	4.00
Verfügbar ab:	Anfang 2025
Bruttofläche ca.: surface: superfice comm.le:	551 m <sup>2</sup>
WFL netto: floor area net: superficie netta:	340 m <sup>2</sup>



Garage: garage: box auto:	4-5
Garten ca.: garden: giardino:	432 m <sup>2</sup>
Gästewohnung: guest apartment: appartamento per gli ospiti:	ja
Taverne: tavern: taverna:	ja
Schlafzimmer: bedrooms: camere da letto:	5
Bäder: bathrooms: bagni:	7
Fußbodenheizung: underfloor heating: riscaldamento a pavimento:	ja
Klimamaanlage: aircondition: aria condizionata:	ja
Seeblick: lake view: vista lago:	ja
Pool: swimming pool: piscina:	Infinity

#### Provision

Beim Zustandekommen eines gegengezeichneten Kaufangebots, Kaufvorvertrages oder Kaufvertrags für eine der obenstehenden Immobilien bezahlt der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 4.00% ggf. zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (bei Auslandstätigkeit mehrwertsteuerfrei) des effektiven Kaufpreises an die Fa. INRES, Bruno Friedl Real Estate. Diese Provision ist am Tage der Unterschrift auf dem Kaufvertrag, Kaufvorvertrag oder eines gegengezeichneten Kaufangebotes (je nach dem, was zuerst erfolgt) fällig und zu bezahlen. Die Verpflichtung der Zahlung dieser Provision gilt auch, wenn ein Dritter durch die Unterzeichnende Kenntnis von den Angeboten bekommt und dadurch ein Vertrag zustande kommt. Wir sind berechtigt, auch für die andere Seite provisionspflichtig tätig zu sein.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Registergebühren, Steuern, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Gerichtsstand ist Rosenheim OBB.

Diese Vereinbarung ist zeitlich nicht begrenzt.



#### Widerrufsrecht für Verbraucher

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 (Bruno Friedl Immobilien - INRES International, Herr Bruno Friedl, Spinnereiinsel 3C, 83059 Kolbermoor, Tel: 08031/941287, Fax: 08031/941588, E-Mail: [info@inres-realestate.com](mailto:info@inres-realestate.com)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. 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 sollen, 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 und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



**Muster-Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Bruno Friedl Immobilien - INRES International

Herr Bruno Friedl

Spinnereiinsel 3C

83059 Kolbermoor

Tel: 08031/941287

Fax: 08031/941588

E-Mail: info@inres-realestate.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) \_\_\_\_\_ den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*) \_\_\_\_\_

Bestellt/erhalten am (\*) \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(\*) Unzutreffendes streichen.



































