



## NEU - LUXUS-Villa mit Pool und Seeblick von der Dachterrasse in Manerba del Garda

### Wichtiges im Überblick:

Objekt-ID	7072
Land:	Italien
Ort:	Manerba del Garda
Kaufpreis:	1.650.000,00 EUR
Energieklasse:	A

### Weitere Daten:

#### Lage:

Ein Grundstück am Fuße der Rocca di Manerba del Garda, welches ein UNESCO-Welterbe-Naturschutzgebiet ist, direkt an dem wunderschönen Strand "Spiaggia Pisenze". Zum Seezugang sind es nur ca. 80 m. Diese Lage ist einzigartig! Sehr ruhig und mit Seeblick von der Dachterrasse!

#### Objekt:

Es werden 2 baugleiche, voneinander unabhängige Luxus Villen errichtet, mit jeweils einem Keller, der sowohl als Einliegerwohnung, als auch für technische Zwecke genutzt werden kann. Der Pool erstreckt sich als Erweiterung des Wohnzimmers und der Terrasse und bietet Ihnen die Möglichkeit, den Blick auf den Olivengarten zu genießen. Vom Balkon aus haben Sie einen atemberaubenden See- und Fernblick.

#### Die Kennwerte pro Villa betragen:

Bruttofläche ca. 200 m<sup>2</sup>.

Grundstücksgröße ca. 862 m<sup>2</sup>.

Wunderschöner Garten mit Olivenbäumen ca. 500 m<sup>2</sup>.

2 Schlafzimmer - eines davon mit Seeblick.

3 Bäder.

2 wunderschöne Wohnräume - im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Wohnraum im EG mit Pool und Gartenblick.

Wohnraum im OG mit Vista Lago und Panorama-Terrasse - Höhe leicht eingeschränkt siehe Schnitt.

UG mit Weinkeller.

Privater Infinity-Pool je Einheit.

Portico/Terrasse ca. 50 m<sup>2</sup>.

Panoramaterrasse ca. 45 m<sup>2</sup> mit Seeblick im OG 1.

Offener Kamin (optional).

Whirlpool auf der DT (optional)

Eigenes Beleuchtungskonzept (LED).

Dusche im Aussenbereich.

Carport für 2 Autos und 1 Stellplatz im Freien.

Zufahrt mit Schiebetor.

Alarm gesichert.

Klimaanlage.

Fußbodenheizung.

#### Kaufoptionen:

Option 1: Schlüsselfertig (Lt. B+A (beiliegend) - Kaufpreis: € 1.650.000. Fertigstellung: Mai 2025.



Option 2: Rohbau mit Fertigstellung des Daches mit Ziegeln, Aushub für Pool und Bodenplatte inkludiert - Kaufpreis: € 990.000. Fertigstellung Ende Oktober/November 2024.

**Weitere Daten:**

Baujahr:	2024/25
Provision in %:	4 %
Verfügbar ab:	Mai 2025
Bruttofläche ca.: surface: superfice comm.le:	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.: plott about: terreno ca.:	862 m <sup>2</sup>
Autostellplatz: car place: posto auto:	ja
Carport:	2
Dachterrasse: roof terrace: terrazza di tetto:	45 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer: bedrooms: camere da letto:	2
Bäder: bathrooms: bagni:	3
Wohnzimmer: living room: soggiorno:	2
Gästewohnung: guest apartment: appartamento per gli ospiti:	optional
Whirlpool:	optional
Klimamaanlage: aircondition: aria condizionata:	ja
Alarmanlage: alarm system: sistema di allarme:	ja
Pool: swimming pool: piscina:	Infinity
Seeblick: lake view: vista lago:	von DT



#### Provision

Beim Zustandekommen eines gegengezeichneten Kaufangebots, Kaufvorvertrages oder Kaufvertrags für eine der obenstehenden Immobilien bezahlt der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 4 %% ggf. zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer 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 Kaufangebots (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 Exposés 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](mailto: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.



## VILLA MAMARANDI



