



## Bezauberndes Anwesen - nur 1,5 km vom Ortskern Lazise - mit Privatpool und Seeblick

### Wichtiges im Überblick:

Objekt-ID	7079mp
Land:	Italien
Ort:	Lazise
Kaufpreis:	3.950.000,00 EUR
Energieklasse:	In Bearbeitung

### Weitere Daten:

Leben in Italien am LAGO di GARDA

#### Lage:

Von der Landstraße Lazise/Cavaion führt sie eine ca. 400 m lange gepflasterte Straße zum etwas erhöhten Anwesen, das umgeben ist von dichter, ausgewachsener mediterraner Bepflanzung, darunter auch Zypressen, Kiefern, Buchen, Olivenbäume, Birken. Zum historischen Ortskern von Lazise sind es nur ca. 1,5 km. Die Lage bietet neben absoluter Naturverbundenheit auch einen schönen Seeblick.

#### Objekt:

Das Anwesen umfasst drei Gebäude auf einem Grundstück von ca. 27.000 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist vollständig umzäunt und beherbergt ca. 300 Olivenbäume.

In der Nähe des Haupthauses befindet sich der moderne Beton-Pool von 10 x 5 m, isoliert mit Styroporblöcken, um Wärmeverlust zu vermeiden.

#### Das Herrenhaus:

Erbaut aus Steinmauern, Gesamtfläche von ca. 435 m<sup>2</sup> plus UG-Ebene mit ca. 222 m<sup>2</sup>.

#### Folgende Renovierungsarbeiten wurden vorgenommen:

Das Heizungssystem (Gas) wurde komplett erneuert, wobei die ursprünglichen Heizkörper erhalten blieben. Unterirdisch wurde ein neues Elektrosystem installiert.

Der Küchenbereich wurde umgestaltet zu einer offenen Wohnküche mit moderner Ausstattung.

Die Innenwände wurden alle neu verputzt mit den thematischen Bemalungen für die einzelnen Räume. Der Einstabholzboden aus Kanadischer Kiefer wurde abgeschliffen, ebenso wurden die Marmorböden geschliffen.

Toilettenböden, Küchenbereich sowie der gesamte Keller wurden neu gefliest.

Sanierung der Dacheindeckung mit Isolierhüllen und Ziegeln.

Austausch von Kupferleitungen

#### Aufteilung:

Loggia, auf der eine gemütliche Sommerloungue untergebracht werden kann, mit Zugang zu einem Badezimmer, das auch als Umkleide für den Poolbereich dient.

#### Erdgeschoss:

großer Eingang, Holzterasse ins OG, Arbeitszimmer, geräumiger Wohnraum mit offener Küche und direktem Zugang zum Garten, Kamin mit originaler Umrandung in historischem Marmor, Esszimmer, 1 Doppelschlafzimmer, Bad, Flur.

#### Erster Stock:



`L`-förmiger Korridor mit Marmorboden, 3 Doppelschafzimmer mit Blick auf den Monte Baldo, 1 Einzelzimmer, 1 Ankleidezimmer.

3 Badezimmer:

1 Bad en Suite mit großer Dusche,

1 Bad mit Whirlpool-Hydromassage-Badewanne und Hydromassage-Duschkabine,

1 Bad mit Doppelwaschtisch ebenfalls mit Hydr-Massage-Badewanne und großer Duschkabine.

Balkon mit Blick auf den Innengarten und Pool

Untergeschoss:

Heizraum; Wäschekammer-Wirtschaftsraum, Speisekammer, Multifunktionsraum, Sauna, Kellerraum, Doppelgarage.

Dependance für Gäste ca. 100 m<sup>2</sup>:

Erdgeschoss:

großes Zimmer mit Terrakottaboden, Holzofen, Holz-Schiebefenster, Küchenecke, Ankleidezimmer und Bad.

Erster Stock:

Wohnzimmer, Küche, 2 DZ, 2 Bäder mit Badewanne, Balkon aus Holz, Seeblick!

Magazin/Lager ca. 100 m<sup>2</sup>:

Holzgebäude mit Ziegeldach, ca. 150 m entfernt vom Haupthaus. Das Lager wird genutzt zum Unterstellen der landwirtschaftlichen Geräte und als Werkstatt.

Sonstiges:

Die Kanalisation ist an kommunalen Kläranlagen der Gemeinde Lazise angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das städtische Aquädukt.

Das gesamte Grundstück inkl. des landwirtschaftlichen Grundes ist mit einem unterirdischen Bewässerungssystemausgestattet. Alles verbunden mit dem Konsortium Adige Garda.

Video-Überwachung-System ;

personalisiertes Code-Eingabesystem - sowie 3 Monitore im Haupthaus - verbunden mit 6 Kameras, die am Zugang des Grundstücks installiert sind und an den 4 Rändern der Hauptvilla. Somit können sie den Ein- und Ausgang des Grundstücks kontrollieren und aufzeichnen.

Es liegt eine Genehmigung vor, um eine Garage mit 400 m<sup>2</sup> zu bauen.

#### Weitere Daten:

Provision in %:	4.00
Grundstücksfläche ca.: plott about: terreno ca.:	27000 m <sup>2</sup>
Bruttofläche ca.: surface: superfice comm.le:	435 m <sup>2</sup>
Gästehaus: hostel: hostello:	100 m <sup>2</sup>
Keller: cellar: cantina:	222 m <sup>2</sup>
Kamin: fireplace: camino:	ja
Sauna: sauna: sauna:	ja
Schlafzimmer: bedrooms: camere da letto:	6
Bäder: bathrooms: bagni:	6
Wirtschaftsraum: economic area: spazio economico::	ja
Pool: swimming pool: piscina:	ja
Seeblick: lake view: vista lago:	ja
Garage: garage: box auto:	2



#### 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 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 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.

































