



## Moderne LOFT-LUXUSVILLA mit Privatpool und Seeblick oberhalb von Toscolano Maderno

### Dati importanti:

Objekt-ID	7063
Paese:	Italia
Località:	Toscolano Maderno
Prezzo:	1.250.000,00 EUR
Categoria d'energia:	A

### Altri Dati:

#### Lage:

Wunderbare ruhige Hügellage oberhalb von Toscolano Maderno, im Ortsteil Cecina. Die Luftlinie zum See ist ca. 500 m, die Strecke mit dem Auto nach Toscolano beträgt ca. 1,8 km. Der nächste Golfplatz in Bogliato befindet sich ebenfalls nur ca. 500 m von ihrem Traumdomizil entfernt.

Genießen Sie einen Ganztages-Sonnenblick auf den größten und schönsten See Norditaliens, auf der Westseite des Lago di Garda. Der Blick reicht von Malcesine im Nordosten bis zur Halbinsel Sirmione im Süden.

#### Objekt:

Im Kontext wurden 2015 auf dem großzügigen Areal 3 Villen, fertiggestellt.

Im Wiederverkauf ist die Villa mit dem größten und sonnigsten Grundstück mit einer Fläche von 838,41 m<sup>2</sup>.

Die Villa ist modern gestaltet und hat einen Loft ähnlichen Charakter auf zwei Ebenen mit einer Bruttofläche von ca. 157 m<sup>2</sup>.

Im EG befindet sich der Eingang mit Wohnraum und offen gestalteter Küche, 1 Duschbad, 1 Doppelschlafzimmer und der Technikraum. Großzügige Terrasse mit Zugang zum Garten und privatem Swimmingpool.

Eine Innentreppe führt sie hinauf zur Galerie mit Glasbrüstung und den beiden weiteren Schlafräumen und dem zweiten Duschbad. Die Galerie bietet genug Platz für ein kleines Büro oder einer gemütlichen Sitzecke. Von einem der beiden Schlafzimmer haben sie Zugang zum Balkon mit wunderschönem Ausblick.

Neben dem privaten Pool stehen ihnen auf ihrem Grundstück zwei private Carports mit 43,41 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Ausstattung mit Fußbodenheizung über Wärmepumpe, Klimatisierung, Echtholzböden, etc. sind selbstverständlich. Die sehr gute Südtiroler Bauqualität spricht für sich.

#### Hinweis:

Damit sich die Villa für den neuen Eigentümer in bestmöglichem Zustand befindet werden derzeit einige Arbeiten ausgeführt:

Das Haus erhält einen neuen Außen- und Innenanstrich und die Holzdielen werden ab geschleift und neu geölt. Aus diesem Grund können aktuell keine Fotos der Möblierung gestellt werden. Besichtigungen sind erst ab Anfang August möglich.

### Altri Dati:

Anno di costruzione:	2015
Provision in %:	4 %
disponibile da:	August 2024
superficie comm.le	157 m <sup>2</sup>
terreno ca.:	838 m <sup>2</sup>



galleria:	si
camere da letto:	3
bagni:	2
Carport:	2
riscaldamento a pavimento:	si
aria condizionata:	si
vista panoramica:	si
vista lago:	si

**Provvigione:** La provvigione di mediazione da parte dell'acquirente è pari al 4 %% più iva dell'prezzo effettivo di vendita; il pagamento della provvigione scade al momento della conclusione del contratto di vendita (preliminare), secondo art. 1755 e 1757 codice civile.

**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 ) 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.



















[www.inres-realestate.com](http://www.inres-realestate.com)







