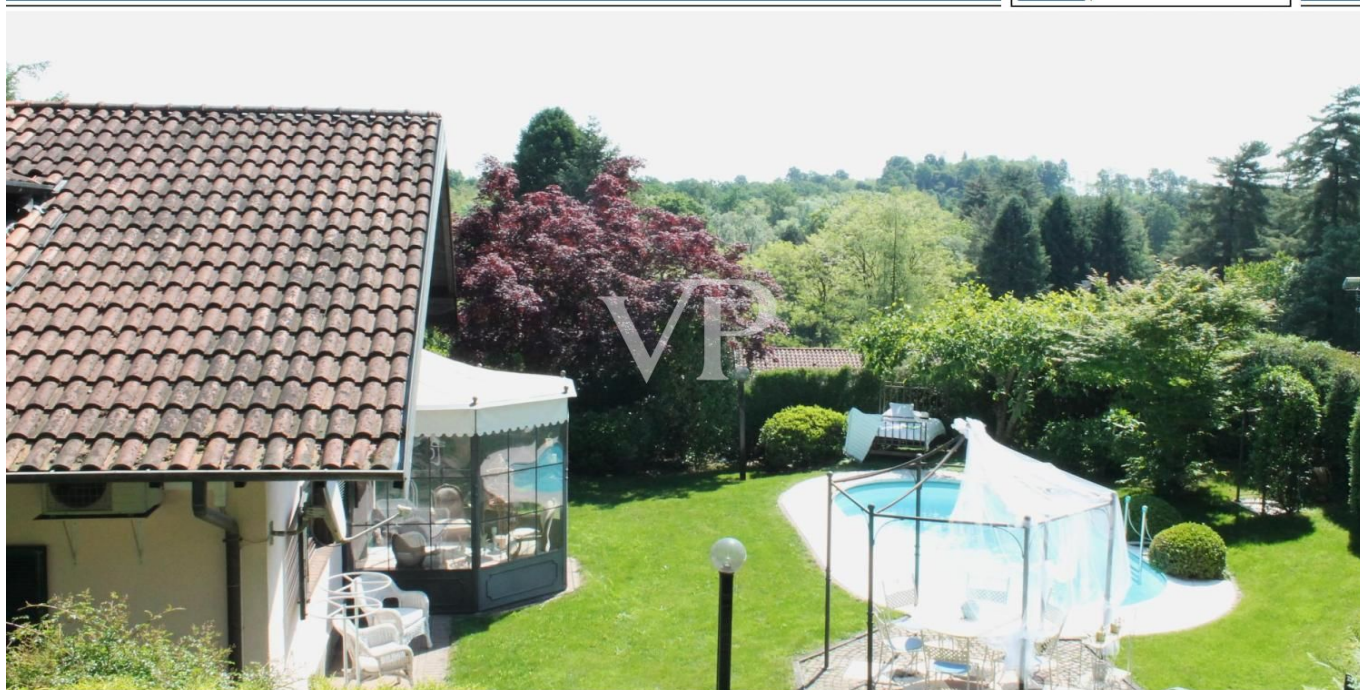


Guanzate – Lombardei

Freistehende Villa in der exklusiven Residenz 'I Cinq Fo'

Objektnummer: IT252942127



www.von-poll.it

KAUFPREIS: 720.000 EUR • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m²

Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Auf einen Blick

Objektnummer	IT252942127
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	4
Baujahr	1990
Stellplatz	4 x Andere

Kaufpreis	720.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Schwimmbad

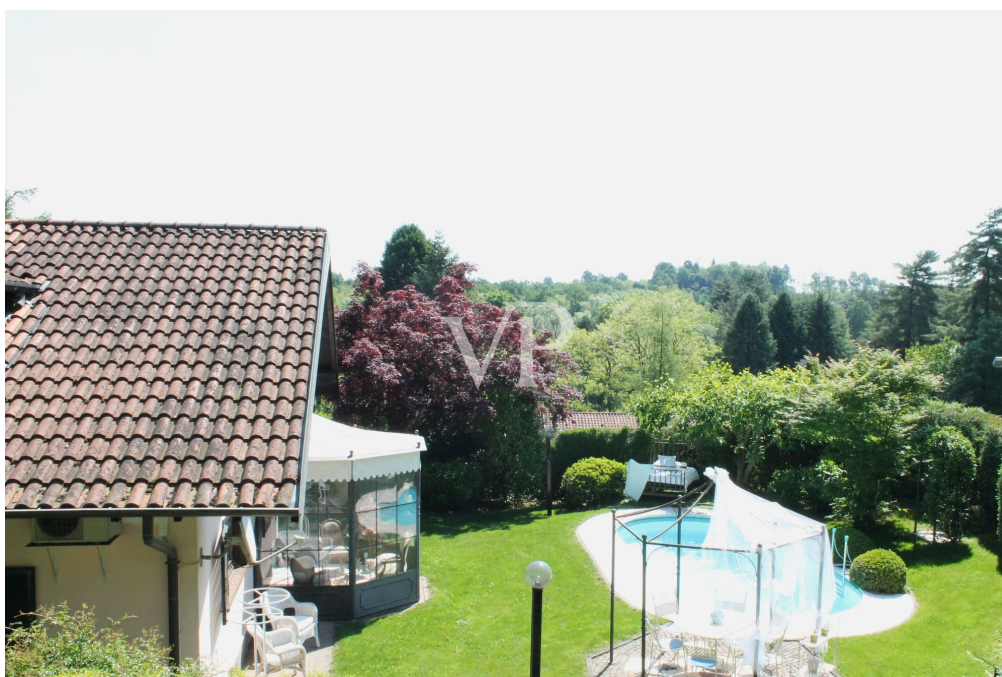
Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	234.37 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardesi

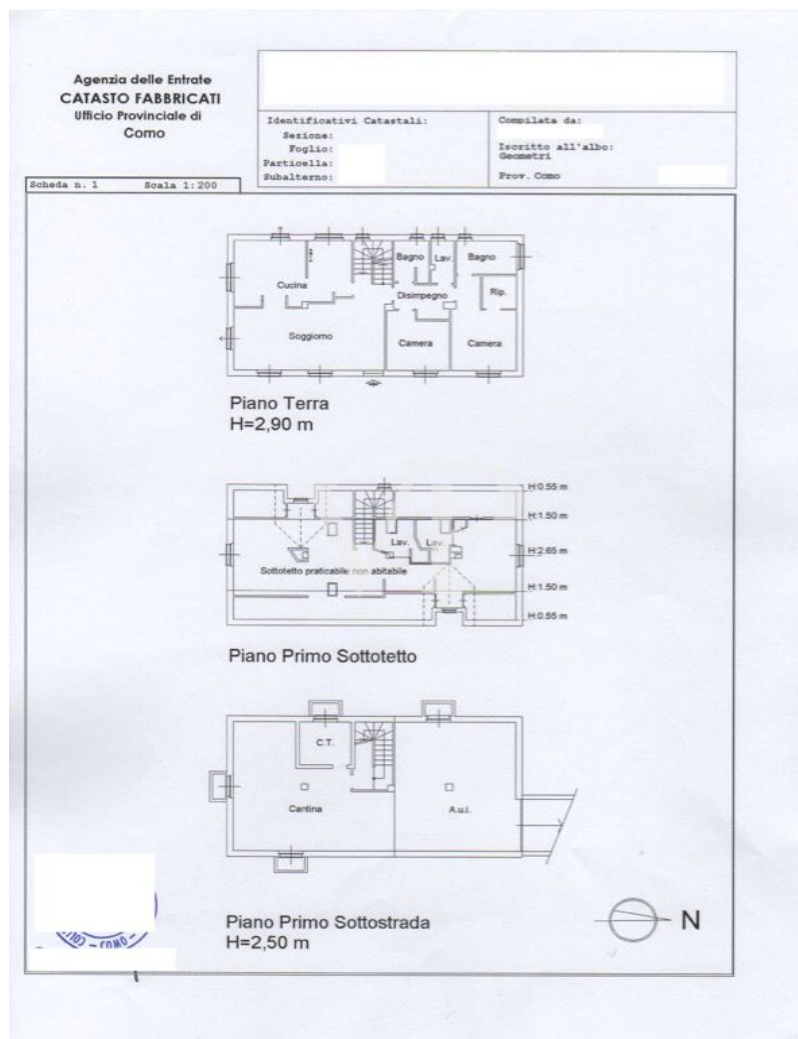
Grundrisse

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Iscritto all'albo:
	Foglio:	Prov. Como
Scheda n. 1 Scala 1:200		Particella:
		Subalterno:

Piano Primo Sottotrada
H=2,50 m

Stampa circolare: **UFFICIO E DEI GEOMETRI**
COMO

Compass rose pointing North (N).



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Ein erster Eindruck

In der renommierten Residenz "I Cinq Fo" in Guanzate in der Provinz Como bieten wir eine elegante, freistehende Villa mit gepflegtem Garten, Schwimmbad und Ruhebereich zum Verkauf an. Das ca. 300 qm große Anwesen verteilt sich auf zwei Wohngeschosse sowie das Untergeschoss. Das Erdgeschoss besteht aus einem geräumigen und hellen Wohnzimmer mit seiner charakteristischen und charmanten Veranda mit Blick auf den Garten und das Schwimmbad, dem Esszimmer mit Ausgang zum Garten, der gut ausgestatteten und funktionellen Küche, dem Flur und dem Schlafbereich, in dem sich ein Badezimmer mit Dusche, ein Doppelzimmer, die Waschküche mit Fenster und das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Bad mit Badewanne befinden. Eine bequeme Innentreppe führt in das praktische und übersichtliche Dachgeschoss, das aus zwei großen Räumen (mögliche Schlafzimmer) und zwei Bädern, beide mit Dusche, sowie Abstellräumen besteht. Im Untergeschoss befinden sich ein Keller, ein Heizungsraum, ein Hobbyraum und eine 53 m² große Garage, die Platz für 3-4 Autos bietet, sowie eine Ecke für Motorräder und Fahrräder. Zu den Annehmlichkeiten gehören ein 2000 m² großer Garten, von dem der hintere Teil terrassenförmig angelegt ist, ein 3,5 x 7 m großer Swimmingpool, zwei große Außenparkplätze, einer auf Straßenebene und einer auf Gartenebene, ein überdachter Holzschuppen, Entspannungsbereiche, einer mit Pavillon für Mahlzeiten im Freien und einer zum Grillen. Die Privatsphäre wird durch eine pflegeleichte Buchsbaumhecke gewährleistet, die den Panoramablick nicht beeinträchtigt. Das Haus ist vollständig von Grünflächen, gepflegten Wegen und Ecken umgeben. Es wurde in den 1990er Jahren sorgfältig mit tragendem Mauerwerk aus isolierenden Ziegeln (Poroton) gebaut, die Fenster- und Türrahmen sind aus Holz mit Doppelverglasung, das Dach ist mit Polyurethan gedämmt, im Erdgeschoss ist massives Dussiè-Africa-Parkett verlegt, im Dachgeschoss Laminat, in Küche und Bädern Keramikfliesen. Die Immobilie verfügt über eine volumetrische Alarmanlage im Inneren, eine Alarmanlage im Garten und Kontakte an den Einfahrts- und Fußgängertoren, Wasserenthärter, Bewässerungsanlage, Klimaanlage mit zwei Splits in den südlichen Räumen. Elektrisches Einfahrtstor. Gasheizung mit Brennwertkessel, die im Jahr 2023 installiert wurde. Im Verkaufspreis enthalten ist ein Restbauvolumen von ca. 400 mc. Wohnungseigentumskosten von ca. 1500 €/Jahr inklusive Hausmeister, Grünmähsammeldienst, Schneeräumung, Straßenreinigung und Verwaltungskosten. In unmittelbarer Nähe befinden sich in fußläufiger Entfernung das Reitsportzentrum, das Sporting Cing Fo" mit einem ganzjährig geöffneten Hallenbad und einem weiteren Freibad im Sommer, der Tennisclub und das Restaurant. Nur wenige Autominuten entfernt liegen die Golfplätze des "Pinetina Golf Club" in Appiano Gentile und des "Monticello Golf Club" Cassina Rizzardi. Die Residenz

befindet sich fünf Minuten von der Autobahnausfahrt Lomazzo Nord entfernt, einer Autobahn, die Mailand, Como und die Schweiz verbindet. Die Entfernung von Mailand beträgt 37,8 km, von Como 17 km und von Lugano 40 km. Der Mailänder Flughafen Malpensa ist über die Pedemontana-Autobahn in 30 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Ausstattung und Details

Elektrisches Einfahrtstor
Klimatisierung
Privater Pool
Gartenbewässerung
Hobbyraum
Externer Perimeter-Alarm
Interner Einbruchsalarm
Waschküche
Garage 53 Quadratmeter
Privater Garten
Entspannungsbereich

Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Alles zum Standort

Die Wohnanlage "I Cing Fo" Guanzate in der Provinz Como ist über die Autobahnausfahrt (A9) Lomazzo nord zu erreichen, eine Autobahn, die Mailand, Como und Lugano/Schweiz verbindet. Die Entfernung von Mailand beträgt 37,8 km, von Como 17 km und von Lugano 40 km. Der Mailänder Flughafen Malpensa ist über die Pedemontana-Autobahn in 30 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe der Residenz, die zu Fuß erreichbar ist, befinden sich ein Reitzentrum, ein Sportzentrum mit einem ganzjährig geöffneten Hallenbad und einem weiteren Freibad im Sommer, ein Tennisclub und ein Restaurant. Nur wenige Autominuten entfernt liegen die Golfplätze des "Pinetina Golf Club" in Appiano Gentile und des "Golf Club Monticello" Cassina Rizzardi.

Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com