# Lago di Garda

## Toscolano Maderno

Ref. 6589: Gerestaureerd dorpshuis, halfvrijstaand met binnenplaats e klein zwembad. ideaal als vakantiewoning voor familie of verhuur.
Prijs op aanvraag



# Beschrijving

In het hart van het pittoreske centrum van Toscolano Maderno ( in dit geval Toscolano) bevindt zich dit bijzondere, stijlvolle en comfortabele object op circa 300 meter van het meer en, niet onbelangrijk, met ruime parkeermogelijkheden. Een object dat zich niet makkelijk laat omschrijven en fotograferen...komt u dus bezichtigen, maar lees goed de volgende omschrijving:

Een half vrijstaand dorpshuis, verdeeld over 4 verdiepingen van elk 80 m², met een eigen tuin, een eigen zwembadje en parkeerplaatsen (deels overdekt), geschikt als hoofdwoning voor een groot gezin of voor gebruik als vakantiehuis/B&B. Het huis is in 2005 volledig gerenoveerd en daarna zijn er verbeteringen aangebracht waardoor het ook vandaag de dag nog efficiënt en modern is. Het wordt gedeeltelijk gemeubileerd verkocht, in ieder geval wat betreft de keuken, de badkamers en het op maat gemaakte meubilair.
Het huis ligt aan drie zijden vrij, biedt uitstekende privacy en is als volgt ingedeeld:

Binnengekomen langs de automatische poort komt men in de besloten binnenplaats en de tuin terecht; rechts een bescheiden maar comfortabel zwembad, links een overdekte parkeerplaats met een laadpaal voor elektrische auto's, en een houten Finse buitenbadkuip voor ontspannende momenten, centraal een gazon met olijfboom.
Ook op de begane grond bevindt zich een multifunctionele ruimte met een eigen ingang.
Vanuit de 'achterdeur' komt men in een hal die toegang geeft tot een berging, en aan de andere zijde , na enkele treden af te dalen, tot een gerenoveerde kelderruimte met gewelfd plafond die kan dienen als gastenkamer met eigen badkamer en berging.

Op de eerste verdieping, direct via de voordeur toegankelijk vanaf straatniveau of intern via een trap, bevinden zich een ruime woonkamer met open haard en grote vensters die de ruimte licht en luchtig maken.
Vanuit de woonkamer heeft men toegang tot zowel een groot overdekt en terras met buitenkeuken; een zeer sfeervolle oplossing voor lange zomeravonden. Aan de andere zijde van de woonkamer gaat het naar de moderne keuken met balkon en groot kookeiland. Opp deze verdieping bevindt zich ook een toilet.

Een verdieping hoger bevinden zich een master bedroom met reusachtige inloopkast en een en-suite badkamer, nog twee tweepersoonsslaapkamers en nog een ruime badkamer.

De bovenste verdieping bestaat uit een vliering met een hoogte van circa 1.20 meter geschikt als bergruimte.

2 parkeerplaatsen op de binnenplaats met overkapping en 2 privé parkeerplaatsen langs de straat. op 50 meter is er bovendien een openbare parkeerplaats die nagenoeg altijd meerdere plaatsen biedt.

Algemeen: Een woning met een 'avontuurlijke doch praktische indeling', met ruime vertrekken en veel comfort door moderne techniek, met een Amerikaans aandoende afwerking in een Italiaans jasje.

Enkele technische gegevens:

Driefasie stroomvoorziening, Laadstation voor elektrische auto 22 kW
4K-videobewakingssysteem met 2 camera's die het terrein bewaken vanaf het keukenbalkon en bij de poorten.
Volledig geïntegreerd Gigabit Ethernet op alle 4 de verdiepingen, met Starlink Wi-Fi en 6 volledig bekabelde Wi-Fi-toegangspunten die samen een mesh-netwerk vormen dat het gehele terrein, inclusief de tuin, bestrijkt met supersnel internet.
Via Wi-Fi bediende schakelaars voor de poorten en de timer van de zwembadpomp.

Afstanden: loopafstand naar de mooie baai, boulevard, stranden, 500 mt naar de pont met verbinding Oost-oever, ideaal voor uitstapjes naar Verona. Verona 1 uur 15, Brescia 50 min, Milaan 1 uur 40, Venetie 2 uur 15 (tijden kunnen uitlopen in hoogseizoen).

# Foto's





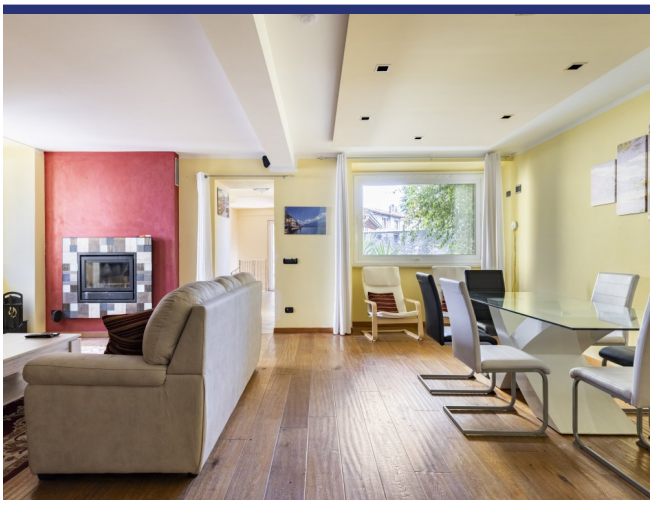






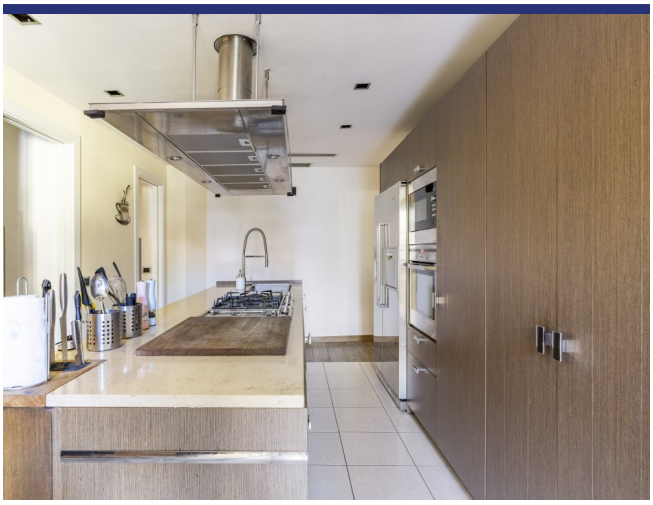


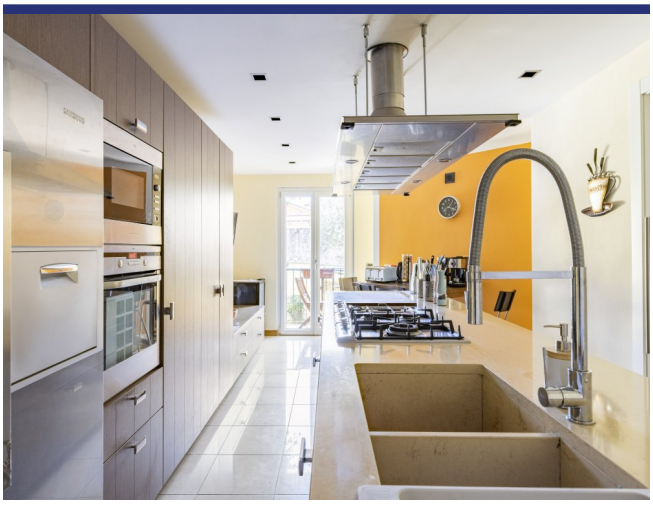






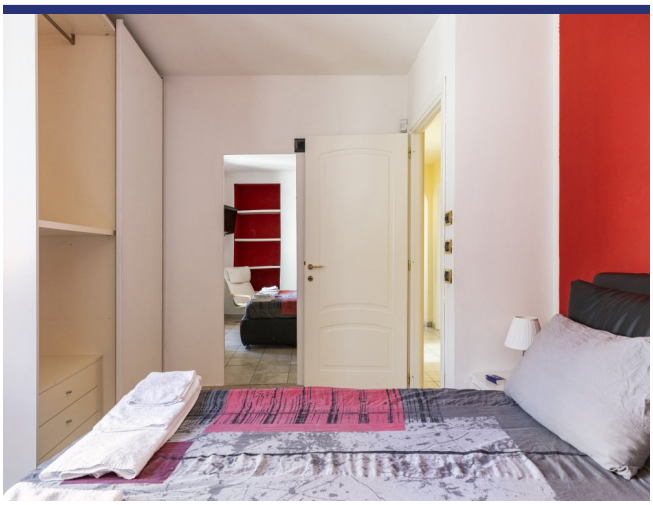






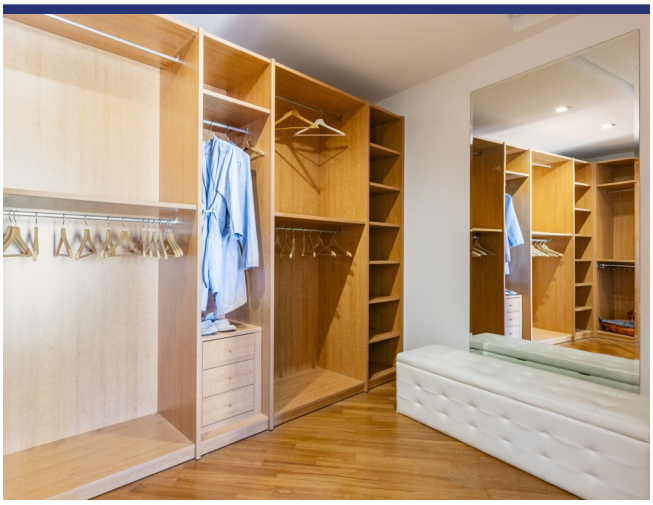


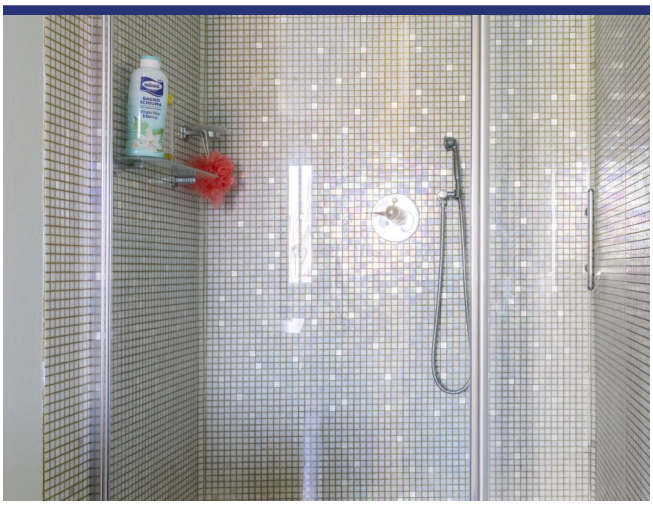








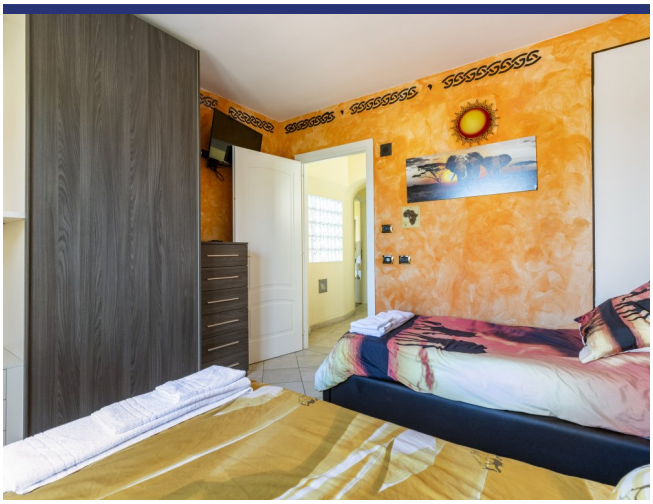






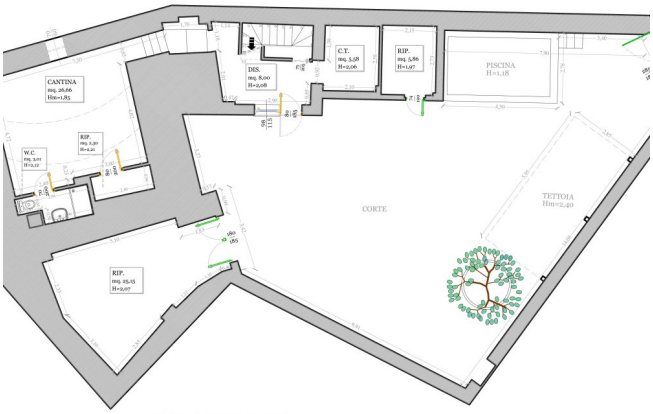




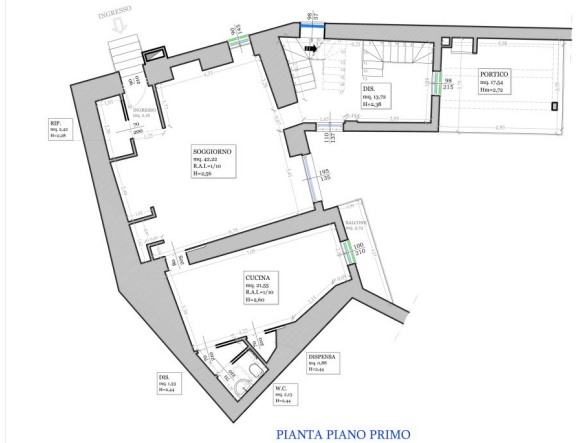








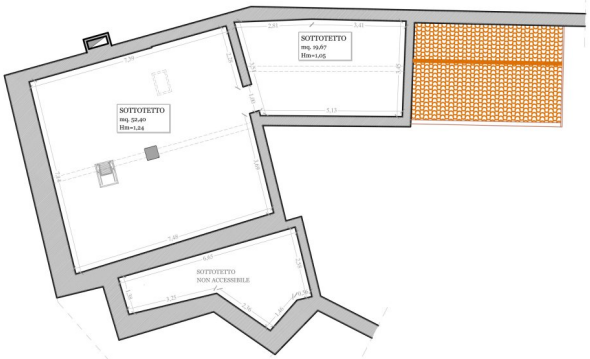

PIANTA PIANO TERRA




PIANTA PIANO PRIMO

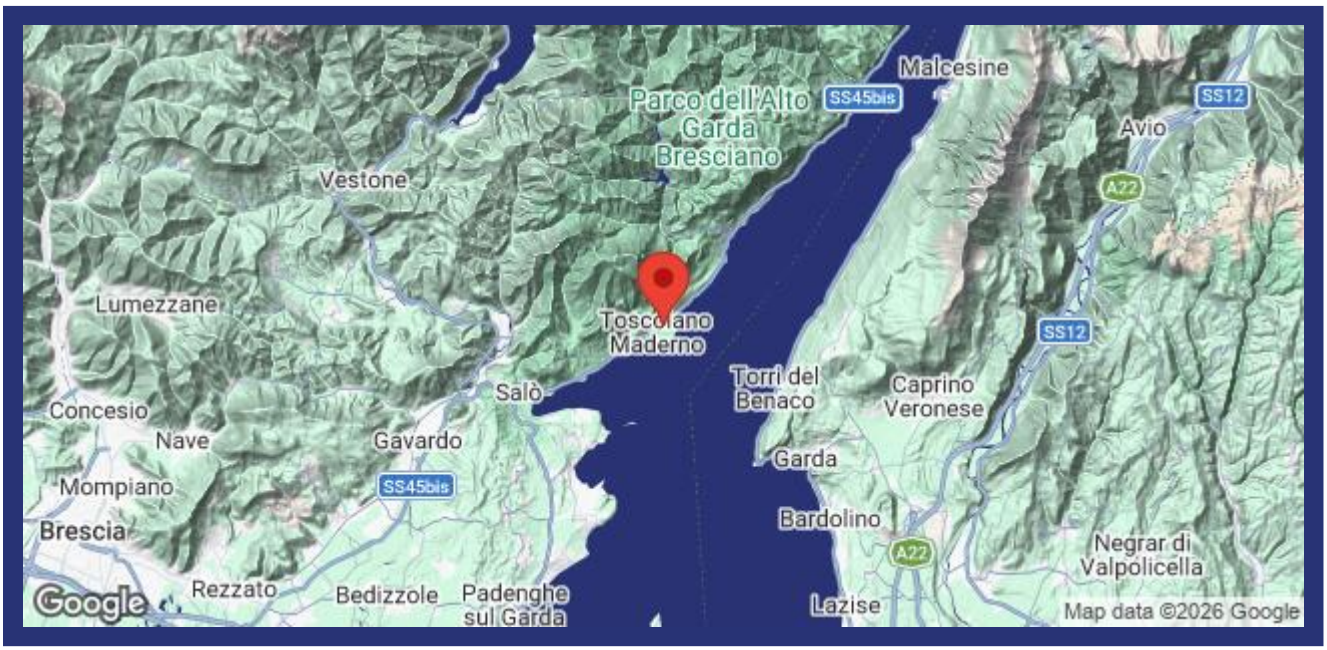



PIANTA PIANO SECONDO




PIANTA PIANO SOTTOTETTO

# Locatie & Details




(Pin geeft niet de exacte locatie aan van de woning)

- Referentienummer: 6589
- Dorpshuis
- B&B/Agriturismo
- Tuin
- Terras
- CV
- Open Haard
- Airco
- Garage: ja
- Gastenverblijf: Ja
- Zwembad: Ja
- Prijs op aanvraag
- Woonoppervlak: 300 $m^2$
- Perceeloppervlak: 245 $m^2$
- Slaapkamers: 3
- Badkamers: 3
- Verhuurpotentieel: Zeer goed
- Conditie van object: Zeer goed
- Status: Beschikbaar

# Informatie

## Informatie over het koopproces en de bijkomende kosten

Voor meer informatie over de procedure van het koopproces kunt u via deze link onze informatiebrochure 'De aankoop van uw huis in Italië' downloaden. In deze brochure kunt u nalezen hoe het koopproces verloopt, met welke bijkomende kosten u als koper rekening dient te houden en op welke wijze ItaliaCasa haar cliënten bijstaat gedurende alle fasen van het koopproces.

## Aankoopkosten

De koper van een woning in Italië moet rekening houden met een aantal bijkomende kosten. Als eerste moet er overdrachtsbelasting of Italiaanse BTW betaald worden over de kadastrale waarde of de aankoopsom. Daarnaast de notarisfee, kosten voor de eigendomsoverdracht in het kadaster en de makelaarscourtage. Het exacte percentage bijkomende kosten hangt af van een aantal factoren. Meer informatie kunt u nalezen in onze informatiebrochure 'De aankoop van uw huis in Italië'. ItaliaCasa berekent, afhankelijk van de hoogte van de aankoopprijs, een bemiddelingsvergoeding van 3% - 4% over de overeengekomen aankoopsom (met een minimum van euro 6.000,-). Over deze vergoeding wordt Italiaanse BTW (IVA) berekend.

## Over ItaliaCasa

Met slechts één specialisatie is ItaliaCasa sinds 2004 de toonaangevende Italiaanse makelaar voor de Nederlandstalige en internationale markt. Of het nu gaat om een vakantiewoning of een eerste woning als u emigreert, bij ItaliaCasa bent u aan het juiste adres. Met een ervaren multidisciplinair team van professionals, allen gepassioneerd door Italië, staan we in een groot deel van het land voor u klaar. Uiteraard zijn wij in Italië officieel erkend en bevoegd als makelaar en aangesloten bij de Italiaanse vereniging van makelaars, de FIAIP. Een groter kennisniveau treft u niet in de markt. Met een vestiging in Nederland, een vestiging in Italië en vertegenwoordigingen op 10 plaatsen in Italië beschikken we over een uitgebreid netwerk en begeleiden we onze klanten van A tot Z. Van de eerste oriëntatie tot en met de overdracht bij de notaris. En ook daarna met onze services op het gebied van property management en bouwbegeleiding.

## Waarom kiezen voor ItaliaCasa?

Wij spreken uw taal en begrijpen uw wensen. Op internet zijn veel tussenpersonen en portals te vinden die buitenlands onroerend goed aanbieden. Vaak ontbreekt het daarbij aan kennis van de Italiaanse onroerend goed markt en het rechtsstelsel waardoor er van deskundige begeleiding geen sprake kan zijn. ItaliaCasa kent alle aangeboden objecten zelf en stelt haar portfolio samen met de wensen van Noord-Europese huizenkopers in het achterhoofd. We begeleiden vervolgens het complete koopproces. Dat vereist specifieke kennis die wij als officieel in Italië geregistreerd en erkend makelaarskantoor in eigen huis hebben. Alle vergunningen, kadastrale, juridische en eigendomsaspecten worden goed in kaart gebracht zodat u zich geen zorgen hoeft te maken. Het doel? een geslaagde en zorgen vrije aankoop!

## Hulp bij het zoeken?

Heeft u uw wensen in kaart gebracht en wilt u dat wij met u meedenken om de eerste oriëntatie van het zoekproces vorm te gaan geven? Of ben u klaar om al direct concrete stappen te zetten? Geef dan vrijblijvend uw zoekprofiel aan ons door. Dat kan via deze module op onze website of anders kiest u voor 'Diensten' en dan 'Zoek voor mij'.

## Meer informatie?

BENELUX
Postbus 23
2060 AA Bloemendaal, Nederland
Tel internationaal: +31 71 3649732

ITALIË
Contrada Gualduccio 1
San Ginesio (MC), Italia

Tel +39 0332 1791448

Numero REA MC - 193326
P. IVA 01927730430
FIAIP nr. 28627

info@italiacasa.net
www.italiacasa.net

© ItaliaCasa. De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Aan de inhoud van de informatie kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene en informatieve aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. ItaliaCasa is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit onjuiste informatie of anderszins.