

# Lombardia

## Cercino

Ref. 6079: Cercino - Valtellina: Berghuis bestaande uit twee onafhankelijke appartementen!  
Vraagprijs: € 85.000



# Beschrijving

Voor wie tijdens de vakanties het drukke dagelijkse leven wil verruilen voor complete rust, bergen en de natuur, hebben we dit authentieke berghuis in het kleine bergdorpje Cercino te koop staan. Het huisje is opgedeeld in twee onafhankelijke appartementen, één op de begane grond en één op de eerste verdieping, die verbonden zijn via een buitentrap. Het huisje is in bruikbare staat en werd tot voor kort nog door de huidige eigenaren in de zomer gebruikt. Met wat renovatiewerkzaamheden kan het naar eigen smaak aangepast worden, om er een comfortabel verblijf van te maken.

Op de begane grond kom je via de voordeur in een ruime woonkamer met een zithoek, eettafel en pellet-kachel, via de gang kom je in de woonkeuken met open haard en vanuit de keuken in een grote slaapkamer. In het halletje is er op de begane grond een wc/badkamer met wastafel en douche.

Via de buitentrap kom je op de eerste verdieping. De openslaande deurramen bieden toegang tot het eet- en keuken gedeelte met openhaard, een badkamertje en twee twee-persoons slaapkamers.

Het is ook goed mogelijk om van dit pand één familiehuis te maken met op de begane grond het woon- en leef gedeelte, een (open) keuken en een slaapkamer of werkkamer, en een toilet, en boven het slaapgedeelte met badkamer.

Een buitenterras met pergola van circa 30m<sup>2</sup> hoort bij het huis en biedt de mogelijkheid om in de buitenlucht te eten en relaxen.

Onder het huis zijn twee kelderruimtes die als wijnkelder, hobbyruimte of naar wens gebruikt kunnen worden, en een bergruimte.

Het huis is aangesloten aan het electriciteits- en waternet, het riool, en er bestaat de mogelijkheid om het aan het lokale gasnet aan te sluiten.

Cercino is een kleine Italiaanse gemeente met 797 inwoners in de provincie Sondrio in Lombardije. Het ligt op de Rhätische helling en maakt deel uit van de "Costiera dei Cech" de zonnige kant van de Valtellina vallei.

Het huis ligt in het bovenste deel van het dorp Cercino, dat gewaardeerd wordt om zijn rust en prachtige natuur. Op slechts 20 minuten rij-afstand bereik je het Comomeer en een groot winkelcentrum met allerlei winkels en supermarkten.

De weg naar het hoger gelegen gedeelte van het dorp Cercino is een goed bereikbare weg. De straatjes in het dorpje zelf die leiden naar het huis zijn erg smal, waardoor het huis zelf alleen te bereiken is met een auto van klein formaat (type Fiat Panda). Er zijn openbare parkeerplaatsen aan de rand van de dorpskern.

Cercino ligt aan het begin van de prachtige Valtellina vallei. Valtellina is onder andere bekend vanwege de skigebieden, op één dagje heen en weer is prima te doen; Alta Valtellina, Aprica, Valchiavenna en Valmalenco, met bekende wintersportgebieden. Denk maar aan Bormio en Livigno, maar ook aan Caterina Valfurva, Chiesa Valmalenco, Campodolcino en Madesimo. Op slechts een half

uur rijden bereik je het dichtsbijzijnde ski-gebied- Daarnaast wordt er 's zomers geskied op de bekende Stelvio-pas, terwijl men in Valdidentro de biatlon kan beoefenen, een sport die skiën en schieten combineert.

In 2026 zullen hier op verschillende locaties de Olympische winterspelen georganiseerd worden!

In de zomer kun je genieten van de prachtige natuur en kiezen uit trekking-routes, mountainbikeroutes, kano- of raftingtochten. Een perfecte bestemming dus voor liefhebbers van natuur, maar ook voor liefhebbers voor de wijnen uit Valtellina. De wijnen van Valtellina worden voornamelijk gemaakt van de Nebbiolo druif, lokaal "Chiavennasca" genoemd. De belangrijkste zijn Valtellina Superiore DOCG met zijn 5 subzones (Inferno, Grumello, Sassella, Valgella, Maroggia) en Sforzato di Valtellina DOCG (gemaakt van rozijnendruiven).

Maar ook de keuken van Valtellina is bekend met typische streekproducten en gerechten: Van Bresaola tot Pizzoccheri, van polenta Taragna tot spectaculaire kazen zoals Il Bitto, ze zijn een feest voor fijnproevers. Een tip? Mis het festival niet dat in september aan hen is gewijd, waarbij privé crotti worden geopend en gastronomische routes worden georganiseerd.

Een gebied om te ontdekken, met nog interessante prijzen en waar rust, natuur, gastronomie en cultuur, gecombineerd kunnen worden met in de winter skien op korte afstand, en in de zomer wandelen en fietsen in de natuur of af en toe lekker een dagje aan het Comomeer!

Neem gerust contact op voor een bezichtiging!

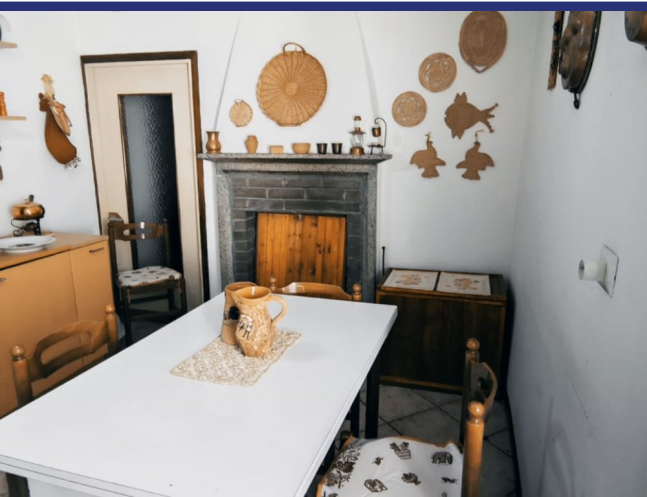
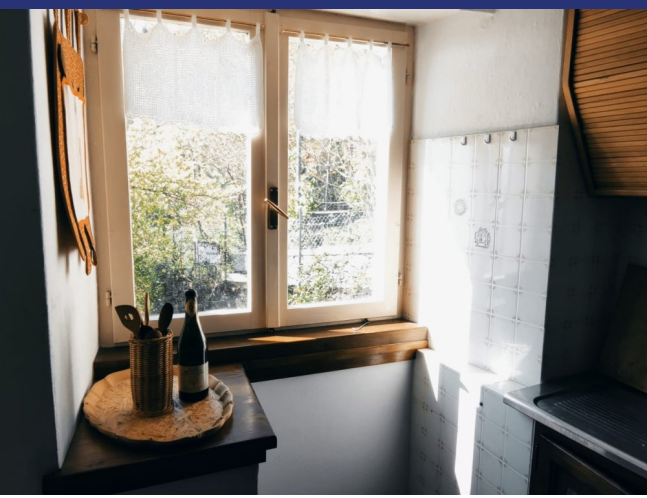
# Foto's

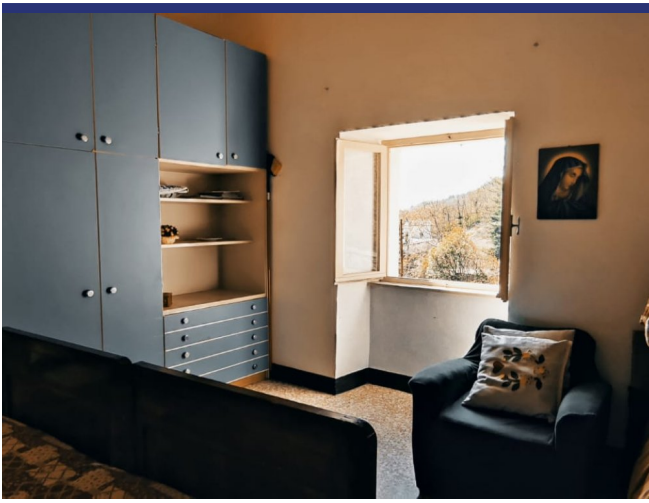


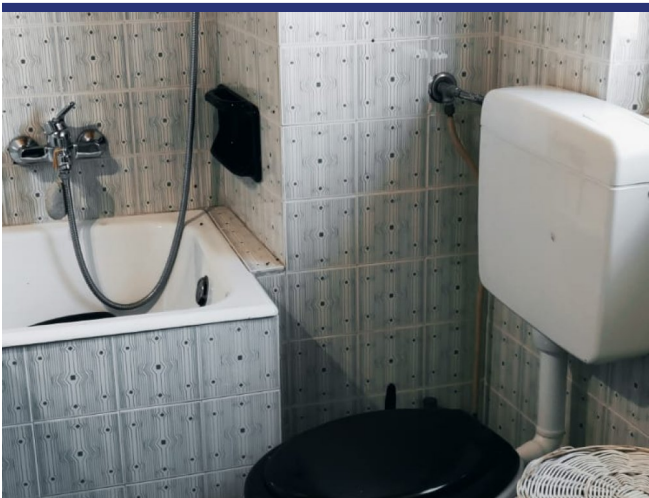
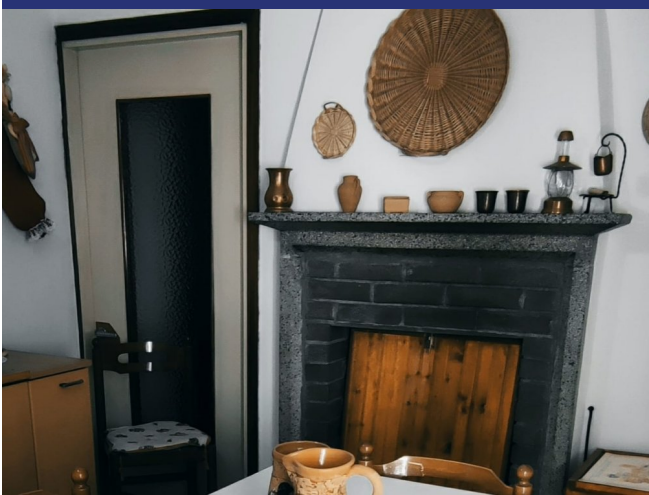
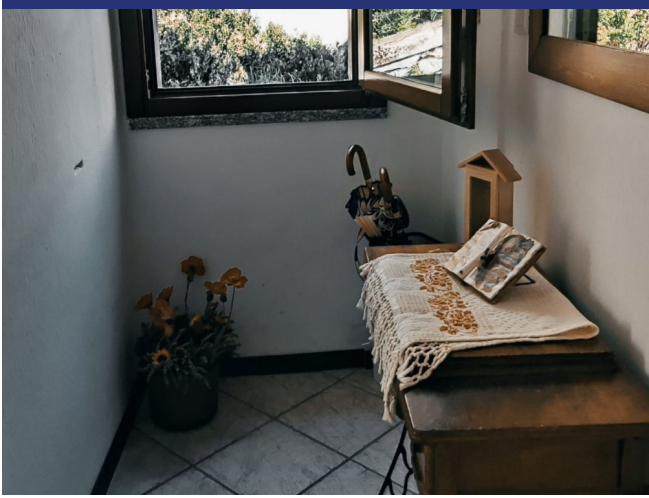


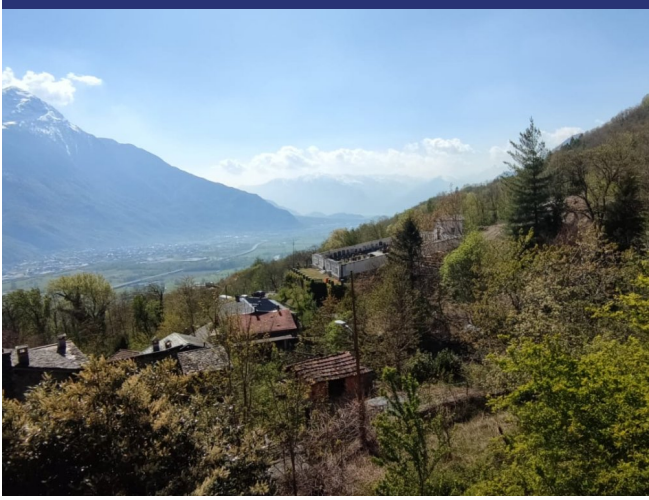


























# Locatie & Details



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

- Referentienummer: 6079
- Dorpshuis
- Terras
- Open Haard
- Vraagprijs: € 85.000
- Woonoppervlak: 142 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 30 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 3
- Badkamers: 2
- Conditie van object: Gedeeltelijk te renoveren
- Status: Verkocht

# 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 rechtstelsel 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](mailto:info@italiacasa.net)

[www.italiacasa.net](http://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.