



Immobilienservice
Ute Dettling

Italien – Lago Maggiore

App. Antica D

***Erstbezug - sanierte Dreizimmerwohnung
Mit Balkon und teilweise
Seesicht in zentraler Lage***



In zentraler Lage der beliebten Ortschaft Maccagno, nur ein paar Autominuten von Luino entfernt, befinden sich diese grundsanierte Dreizimmerwohnung mit 92 m² aufgeteilt in Wohn- Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf den zur Seeseite gelegenen Balkon (9m²), zwei Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf den Balkon) Flur, zwei Bäder und Abstellraum. Von dem Balkon aus hat man eingeschränkte Seesicht.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Ebenen (mit Fahrstuhl) plus Dachgeschoss mit acht Wohnungen. Es wurde 2017-2019 grundsaniert. Beheizt wird mit Zentralheizung (Stadtgas), Solarpaneelen für die Warmwasseraufbereitung, Heizkörperthermostat und Wärmemesser. Die Fenster sind aus Holz mit Wärme- und Schallschutz. Die Fensterläden verfügen über einen Sicherheitsverschluss. Das Dach ist isoliert. Die Innenausstattung (Fußböden und –leisten, Badfliesen, Innenanstrich, Türen usw.) kann persönlich gestaltet werden. Die Hauskosten belaufen sich auf 80,-- Euro kalt im Monat. Energieklasse G, 222,28 kWh/m²a

**Fohrenbühlstrasse 30 – 78730 Lauterbach
Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965
www.tessin-immobilien.de - info@tessin-immobilien.de**



Immobilienservice
Ute Dettling

Das offene Wohn-Esszimmer mit Küche und Balkon:



Das Schlafzimmer mit eigenem Bad:





Immobilienservice
Ute Dettling

Das zweite Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon mit beschränkter Seesicht:



Das zweite Bad:





Immobilien service

Ute Dettling

Der Außenbereich

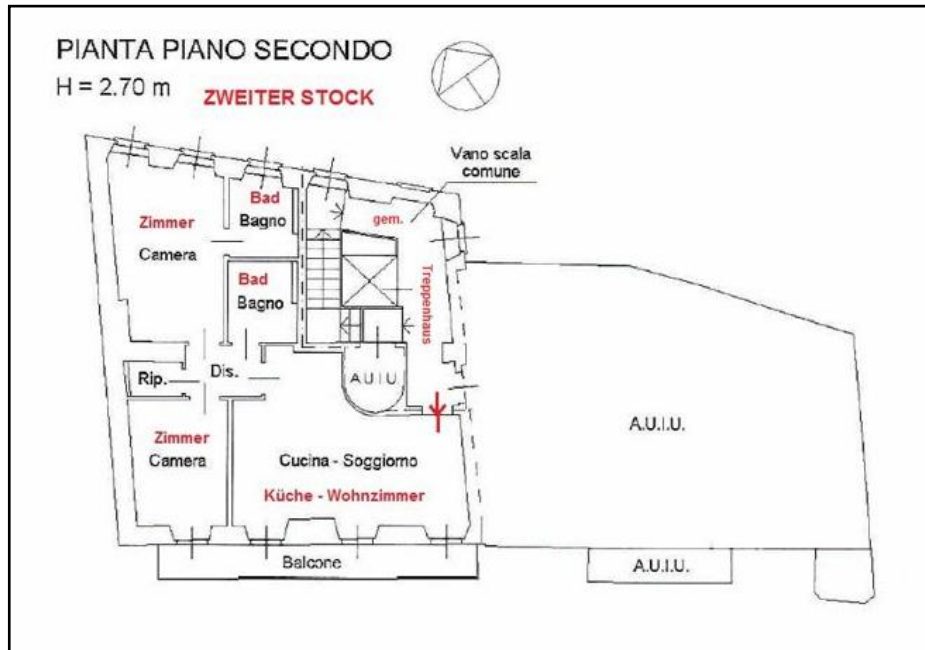


Fohrenbühlstrasse 30 – 78730 Lauterbach
Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965
www.tessin-immobilien.de - info@tessin-immobilien.de



Immobilienervice
Ute Dettling

Grundriss Wohnung D:





Immobilienervice Ute Dettling

Zu den gemeinschaftlichen Räumen gehört die Eingangshalle, ein separates WC, Heizungsraum, Treppenhaus, Aufzug:





Immobilien service

Ute Dettling

Residenz verfügt außerdem über einen zusätzlichen Eingang im Erdgeschoss in der Via Cuccuini:



Vor dem Haus befinden sich die überdachten und nichtüberdachten Autostellplätze (Kaufmöglichkeit):

- **überdachter Stellplatz** = Preis 12.000,00 Euro
- **freier Stellplatz** = Preis 7.000,00 Euro



Immobilienervice
Ute Dettling



Maccagno ist die erste große Ortschaft am Ostufer des Lago Maggiore von Norden kommend und liegt an der Mündung des Bergflusses Giona. Dank der sonnigen Lage, der guten Infrastruktur (Einkaufsläden, Gastronomie, Bank, Apotheken, Post, Museum, öffentlichen Verkehrsmittel wie Bahn, Bus und Schiff, Strände mit Spielfeld und Seepromenaden, Segelclub etc.) ist sie sehr lebendig und beliebt. Im Laufe des Jahres sind viele kulturelle und sportliche, regionale und internationale Veranstaltungen geboten.

beim Kauf fällt die

- ❖ Mehrwertsteuer (IVA)
 - 4% für den 1. Wohnsitz
 - 10% für Ferienbesitz

an

Preis € 280.000 plus IVA plus 3 % Provision + MwSt

Fohrenbühlstrasse 30 – 78730 Lauterbach
Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965
www.tessin-immobilien.de - info@tessin-immobilien.de