



Immobilien-service
Ute Dettling

Italien – Lago Maggiore

Residence Le Cascine

***Neubauprojekt auf 6.000 m² Grundstück
in schöner Aussichtslage von Oggebbio
mit insgesamt acht Villen***



Anfang 2025 werden auf einem ca. 6.000 m² großen terrassierten Bauland acht Villen in hochwertiger Bauqualität, die mit modernster Anlagentechnik und einem Höchstmaß an Wärme- und Schalldämmung ausgestattet sein werden, entstehen. Die ökologische Nachhaltigkeit ermöglicht eine energetische energiesparende Bewertung in der Klasse A+. Erstellt werden vier zweistöckige Villen und vier Villen auf einer Ebene. Zu jedem Haus gehört eine große Doppelgarage. Auf Wunsch und gegen Aufpreis erhalten Sie einen Privatpool.

Es handelt sich um eine ruhige und sonnige Aussichtslage etwas oberhalb von Oggebbio und dem See. Hier gibt es noch die typisch kleinen Gassen, die das Flair italienischer Lebensart widerspiegeln. Die Wanderfreunde unter Ihnen können schon direkt vom Haus aus zu zahlreichen interessanten Erkundungstouren aufbrechen, denn ein weit verzweigtes Netz von herrlichen Wegen überzieht die Gegend. Wer eher die Ruhe sucht, kann sich in seinen privaten Außenbereich mit Terrasse und Garten zurückziehen, entspannen und dabei die traumhafte, unverbaubare Sicht auf Oggebbio, den Lago Maggiore und die gegenüberliegenden Berge genießen.

Eine Bar, eine Pizzeria und ein Lebensmittelladen befinden sich ca. 600 m entfernt im Ortsteil Gonte. Die Schiffsanlegestelle von Oggebbio sowie den kostenlosen öffentlichen Strand erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß.

Lienberg 36 – 78713 Schramberg
Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965
www.tessin-immobilien.de - info@tessin-immobilien.de



Immobilien service Ute Dettling

► Villa Fiordaliso auf einer Etage mit ca. 122 m² Wohnfläche und 380 m² Grundstück.
Verkaufspreis inkl. einer 39 m² großen Doppelgarage:
€ 980.000,- + 10 % MwSt + 3 % Käuferprovision + MwSt. (dafür entfällt die Grunderwerbsteuer).

► Villa Azalea auf zwei Etagen mit ca. 133 m² Wohnfläche und 209 m² Grundstück.
Verkaufspreis inkl. einer 62 m² großen Doppelgarage:
€ 950.000,- + 10 % MwSt + 3 % Käuferprovision + MwSt. (dafür entfällt die Grunderwerbsteuer).

Auf Wunsch und gegen Aufpreis mit privatem Pool.

Beispielbilder:





Immobilienervice
Ute Dettling





Immobilien-service

Ute Dettling

- **SPEZIFIKATIONEN:**
- Arbeiten aus Stahlbeton: Fundamente, Unterfundamente, Pfeiler, tragende Wände, unterirdische Mauern, Balken und Bordsteine werden aus Stahlbeton hergestellt, der an Ort und Stelle gegossen und in geeigneter Weise gerüttelt wird, mit einer Stahlbewehrung B450C. Einige Pfeiler werden aus Eisenbalken bestehen.
- Bodenplatten: Die Fußböden im Erdgeschoss werden mit einem belüfteten Kriechkeller aus vor Ort gegossenem Stahlbeton und EPS-Dämmung gemäß den städtischen Bauvorschriften ausgeführt. Die oberen Stockwerke werden aus Stahlbetonplatten mit vor Ort gegossenen Trägern bestehen, zwischen denen EPS-Paneele eingefügt werden, die dem Boden Leichtigkeit und hohe Wärmeleistung verleihen.
- Tragende Wände: Die Wände, die mit dem Boden in Berührung kommen, die tragenden Trennwände und die Pfeiler werden aus Stahlbeton hergestellt und vor Ort gegossen. Die übrigen tragenden Wände werden aus Poroton P800-Ziegeln mit einer Dicke von 25 oder 30 cm hergestellt.
- Dach: Das Dach wird aus flachem Betonmauerwerk mit vor Ort gegossenen Stahlbetonträgern bestehen, zwischen denen EPS-Platten eingefügt werden, die dem Boden Leichtigkeit und hohe Wärmeleistung verleihen. Über der wasserundurchlässigen Schicht werden Teile des Daches begrünt und Teile mit Kies bedeckt sein.
- Innenwände: Die Innenwände bestehen aus Gipskartonplatten mit Metallstruktur, doppelter Gipskartonplatte auf beiden Seiten und Innenisolierung.
- Wand-Isolierung: Die Perimeterdämmung besteht aus 20 cm dickem EPS an den Außenwänden oder einer ähnlichen Dämmung. Abschluss mit Gips.
- Schalldämmung: Die Außenwände mit Poroton P800 haben eine beträchtliche Masse und eine Wabenstruktur, die einen hohen Schutz gegen mittlere und niedrige Frequenzen bieten und somit die Umgebung vor Außenlärm schützen.
- Wasserdichtigkeit: Die Terrassen und Balkone werden mit einer PVC-Ummantelung abgedichtet, die ordnungsgemäß verschweißt wird und für die 10 Jahre Garantie gewährt wird.

Systeme:

- Klimatisierung (Temperatur- und Feuchtigkeitskontrolle): Jede Villa wird mit einer Deckenheizung/Klimatisierung ausgestattet, mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs Panasonic Aquarea T-CAP, internes Gerät Typ WH-UX09HE5, externes Gerät Typ WH-SXC09H3E5.
Ein Cordivari 300l Puffer wird zur Verfügung gestellt. Dieses System dient nicht nur zum Heizen und Kühlen, sondern gewährleistet auch den korrekten Bedarf an Warmwasser.
- Mechanische Lüftungsanlage; In jedem Gebäude wird eine zentralisierte kontrollierte mechanische Lüftungsanlage installiert. Dabei handelt es sich um eine doppelflutige Gebäudebelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die für einen konstanten Luftaustausch in den Räumen bei minimaler Energieverschwendung sorgt und bis zu 80 % der Wärme aus der aus der Umgebung abgezogenen Luft zurückgewinnt.
Ein VMC-System verbessert die Luftqualität in Innenräumen, indem es den Umgebungskomfort für das Wohlbefinden der Bewohner erhöht und auch die Bildung von Feuchtigkeit verhindert.



Immobilienervice

Ute Dettling

- Wasser- und Abwassersystem: Das Sanitärsystem besteht aus Wurth Prineto-Rohren oder ähnlichem, die entsprechend isoliert sind. Geberit oder ähnliche Silent-Abflüsse, selbsttragende Vorwand-WC-Tanks: Geberit Duofix/Combifix oder ähnlich.
- Elektrische Anlage:
Die elektrische Anlage wird in Übereinstimmung mit der geltenden Gesetzgebung zur Sicherheit und zum Brandschutz in Wohnungen gebaut, mit folgenden Vorkehrungen: (Lampen nicht inbegriffen):
- Zimmer Steckdosen Lichtsteckdosen TV-Steckdosen
Einzelzimmer 4 1 1
Doppelzimmer 3 1 1
Flur 1 1 -
Badezimmer 2 2 -
Abstellraum - 1 -
Küchenzeile 2 1 -
Wohnzimmer 6 2 1
Terrasse >10 m² 1 1 -
- Es wird ein TV-Verteilungssystem für Fernsehen und Satellit, eine Video-Gegensprechanlage und ein Wi-Fi-System für das Gebäude installiert werden. Plates Typ VIMAR Linea White.
Bticino Video-Gegensprechanlage befindet sich am Eingang Pipeline wird intern auf die Strukturen für Internet-und TV-System angeordnet werden. Ein Thermostat vom Typ VIMAR 02912 wird installiert, mit der Möglichkeit der Fernsteuerung.
- Verwaltung und Unterteilung der Versorgungseinrichtungen
Die Versorgungseinrichtungen werden unabhängig verwaltet. Nur wenige Kosten werden auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs auf die Bewohner aufgeteilt.
- Wasserversorgung: Die Kosten für die Versorgung werden nach dem tatsächlichen Verbrauch aufgeteilt.
Fotovoltaik: Die Anlage wird in einer Wohnanlage gemeinsam Strom erzeugen, die Kosten und Einnahmen werden entsprechend der Nutzung aufgeteilt.
- Fenster: Alle Fenster werden aus Aluminium sein, mit einer oder zwei Türen, mit Dreifachverglasung und doppeltem Hohlraum. Die Schiebefenster werden aus Aluminium mit Doppelverglasung und einfachem Hohlraum sein.
Die Schwellen der Fenster werden aus lokalem Stein gefertigt.
- Innentüren: Innentüren, Marke Dierre, aus Wabenholz, mit glatter, laminiertes oder lackierter Oberfläche, in einer breiten Palette von Farben und Schattierungen erhältlich. Die Struktur und die Sperrholzverkleidung heben die ausdrucksstarke Stärke des Holzes hervor, das auch bei modernen Türen wieder die Hauptrolle spielt. Die Fußleisten im Inneren des Hauses werden passend zu den Türen aus Holz gefertigt.
- Bäder: Die Bäder sind mit Waschbecken, Vase, Bidet und Duschwanne ausgestattet. Die Sanitäranlagen sind als bodenmontierte oder hängende Versionen erhältlich, in den Modellen Artceram File 2.0 oder Rak Metropolitan.
Keramische Duschwanne, Modell Hatria lif3, Maße: 80x100 oder 80x120 cm.
Paffoni Elle Armaturen, mit quadratischen Linien oder Paffoni Light Armaturen, mit weichen Formen.
In unserem Shop können Sie diese Elemente besichtigen, oder verschiedene Modelle für extra auswählen.
Die Möbel mit Waschbecken, Spiegel und Duschkabine sind nicht inbegriffen.

Lienberg 36 – 78713 Schramberg

Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965

www.tessin-immobilien.de - info@tessin-immobilien.de



Immobilienervice

Ute Dettling

- Bodenbeläge: Boden- und Innenraumfliesen aus Feinsteinzeug in verschiedenen Farben, erhältlich in verschiedenen Marken, Formaten, Effekten und Ausführungen, die bei unserem Lieferanten eingesehen werden können.
Verlegeart und Toleranzen gemäß UNI 11493-1.
- Diese Spezifikation kann im Bedarfsfall von der Baufirma während der Bauarbeiten geändert werden, wenn das Material nicht auffindbar ist oder von den zuständigen Technikern verlangt wird. In jedem Fall wird die Verwendung von Materialien mit demselben Standard und derselben Qualität wie in dieser Spezifikation garantiert. Es obliegt der Baufirma, dies dem versprechenden Käufer mitzuteilen. Nur für den Innenausbau der Wohnungen hat der Auftraggeber das Recht, andere Elemente oder Materialien als die im Lastenheft aufgeführten zu wählen, wobei er eventuelle Kostenunterschiede ausgleichen muss.



Immobilienservice
Ute Dettling

**Geschäftsbedingungen der Firma Immobilienservice Ute Dettling für
Kaufinteressenten im Immobiliengeschäft**

1. Käuferprovision
Beim Erwerb eines von der Firma Immobilienservice angebotenen Immobilien-Objekts ist eine Käuferprovision von 3 % (mindestens € 3.000.--) zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer zu bezahlen.
2. Fälligkeit der Käuferprovision
Die Käuferprovision wird beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.
3. Verzug
Zahlt der Interessent die Provision bei Fälligkeit nicht, so kann die Firma Immobilienservice unbeschadet weitergehender Ansprüche ihren Verzugsverlust in Rechnung stellen.
4. Vertraulichkeit
Der Nachweis ist vertraulich, freibleibend und nur für den Auftraggeber bestimmt.
Gibt der Interessent ohne Zustimmung der Firma Immobilienservice Ute Dettling Unterlagen an einen Dritten weiter, so hat er auch dann die Käuferprovision zu zahlen, wenn der Dritte einen Kaufvertrag über das Objekt abschließt.
5. Haftungsausschluss
Die in dem Angebot enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers.
Zu eigenen Nachforschungen sind wir nicht verpflichtet. Deshalb übernehmen wie keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.