



**Immobilienservice**  
Ute Dettling

## **Italien – Lago Maggiore**

### **Villetta Giardino**

*Freistehendes Einfamilienhaus  
in ruhiger Lage mit Balkon,  
Terrasse und Garten*



In der Gemeinde Leggiuno, Ortsteil Bosco, bieten wir dieses schöne Einfamilienhaus, umgeben von einem flachen Garten mit ca. 960 m<sup>2</sup> an. Das Haus verteilt sich auf ca. 200 m<sup>2</sup>, ist in einem gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden.

Aufteilung:

- Erste Etage (ca. 100 m<sup>2</sup>), Zugang über eine überdachte Außentreppe mit Eingangsbereich, hellem Wohnzimmer mit gemütlichem Holzofen und Küche. Von dem Wohnzimmer und der Küche aus gelangt man auf die große Panoramaterrasse. Auf der gleichen Etage befinden sich ein modernes Badezimmer mit Fenster und zwei Doppelschlafzimmer, eines davon mit Zugang zum zweiten Balkon.

- Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>), bestehend aus einem Doppelschlafzimmer, einem Badezimmer mit Fenster und einem hellen und geräumigen Arbeitszimmer (auch als viertes Schlafzimmer nutzbar) mit Fenstertüren. Außerdem gibt es einen Hauswirtschaftsraum, eine Waschküche/Lagerraum und einen Technikraum mit Zentralheizung. Über die schöne Veranda haben Sie direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Der gepflegte Garten ist eben und vollständig eingezäunt. Parkmöglichkeiten für zwei Autos stehen am Haus zu Verfügung.

**Lienberg 36 – 78713 Schramberg**  
**Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965**  
**[www.tessin-immobilien.de](http://www.tessin-immobilien.de) - [info@tessin-immobilien.de](mailto:info@tessin-immobilien.de)**



## Immobilienservice Ute Dettling

Das Haus ist geschmackvoll eingerichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Es verfügt über PVC-Fenster und Rollläden, Doppelverglasung, Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer im ersten Stock, Dachbodenisolierung, Gasheizung mit Brennwertkessel und Heizkörper. Energieklasse F, 270,2 kWh/m<sup>2</sup>a.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Gegend, die durch eine Privatstraße erschlossen ist, nur wenige Gehminuten vom Lago Maggiore und den Touristenorten in der Umgebung entfernt. Der nächstgelegene Flughafen Mailand Malpensa ist mit dem Auto in 45 Minuten zu erreichen, die Stadt Mailand in einer Stunde. Das Anwesen eignet sich sehr gut als Erst- oder Zweitwohnsitz. Außerdem verfügt es genug Platz für die Großfamilie.

Die erste Etage:



- 
-



**Immobilien  
service**  
Ute Dettling





**Immobilien-service**  
Ute Dettling



Lienberg 36 – 78713 Schramberg  
Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965  
[www.tessin-immobilien.de](http://www.tessin-immobilien.de) - [info@tessin-immobilien.de](mailto:info@tessin-immobilien.de)



**Immobilienservice**  
Ute Dettling

Das Erdgeschoss:



Der Garten:





**Immobilien-service**  
Ute Dettling



Preis: 335.000€ plus 3% Provision + MwSt.

Lienberg 36 – 78713 Schramberg  
Telefon 07422 55500 Fax 07422 8965  
[www.tessin-immobilien.de](http://www.tessin-immobilien.de) - [info@tessin-immobilien.de](mailto:info@tessin-immobilien.de)



**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.