



RUSTICO APARTMENT *„Borgo Antico“*

Danny Koch
Kornfeld 8b
5628 Aristau
Schweiz
koch.danny1979@gmail.com
+41 79 175 59 78

Daten

Objektart	Wohnung	Dachboden / Keller	nein
Objekttyp	Maisonette	Küche	Einbauküche
Nutzungsart	Wohnen	Balkon	ja
Vermarktungsart	Kauf	Terrasse	ja
Wohnfläche	50qm	Ausstattungsqualität	gehoben
Nutzfläche	26qm	Baujahr	2005
Anzahl Zimmer	1	Erstbezug	2019
Anzahl Schlafzimmer	2	Zustand	gepflegt
Anzahl Bad	1	letzte Modernisierung	2022
Anzahl sep. WC	1	Energieausweis	vorhanden
Stellplätze	aussen	Wes. Energieträger	Gas
Boden	Parkett/ Laminat		



Einführung

Haben Sie sich schon immer für den „LA DOLCE VITA“, die Lebensart der Italiener begeistern können?

Kann die Kulinarik Italiens Sie immer wieder aufs Neue verzaubern?

Ist über all diese Freude aus Urlaubstagen der Wunsch entstanden einen Rückzugsort in den Bergen der Süd-Alpen zu haben?

Dieser Wunsch kann mit diesem Apartment Realität werden, so wie er es auch für uns im Jahre 2019 geworden ist.

Einfach mal raus war die Devise, ohne sich dem Buchungsstress und den fehlenden Kapazitäten der Unterkünfte zu unterziehen.

Was auch immer gerade notwendig war, ob Ruhe oder Aktion, hier haben wir es immer finden können.

Ob Wandern, Bike fahren oder nur mit einem Glas italienischem Rotwein auf dem Balkon die Aussicht auf die umliegenden Berge genießen.

In jedem Falle war jede Minute, die wir hier verbrachten wertvoll.

Wir haben trotzdem immer noch Wünsche und wollen uns daher schweren Herzens von diesem Schmuckstück trennen, um uns dem nächsten Projekt zu widmen.

Dies ist Ihre Chance den Traum auch für sich zu realisieren vom „Süßen Leben“.



Lage

Dieses einmalig schöne Objekt mit sehr viel Liebe zum Detail befindet sich in der Wohnanlage „Borgo Antico“

(<https://www.gruppodallagrassa.it/residenze/casa-in-montagna-borgo-antico/>)

Die Anlage im Stile eines alten italienischen Dorfes befindet sich abseits des Ortes Oneta in Hanglage auf ca. 1000 müM am Passo di Zambla in etwa eine Fahrstunde von Mailand und 35 Minuten von Bergamo mit seiner wunderschönen Altstadt entfernt.

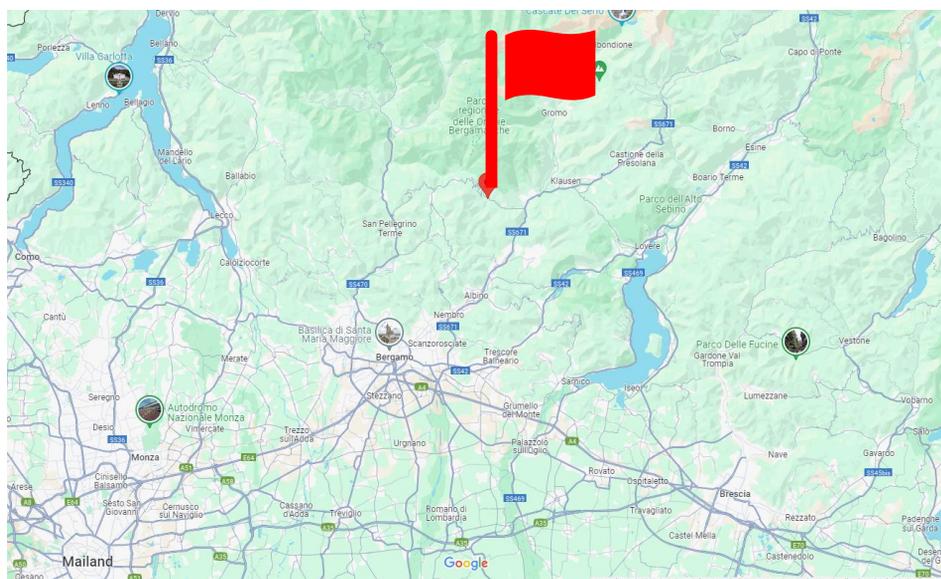
Im Umkreis von 45 Autominuten befinden sich mehrere Skigebiete, wo im Winter alpine Abfahrten betrieben werden können.

In einer halben Stunde ist man am Iseosee, der die grösste Binneninsel Europas beherbergt. Das Piemont mit seinen unzähligen Weinanbaugebieten und die Mittelmeerküste sind in 2-3 Fahrstunden erreichbar. Von der schweizer Grenze sind es ca. 90 Autominuten.

Im nahen Clusone findet man alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Banken und sonstige Dienstleister.

„Borgo Antico“ selbst befindet sich am Fusse des 2019 m hohen Monte Alben. Der 2512 m hohe Pizzo Arera sowie der 2049 m hohe Monte Grem sind in Sichtweite und laden zu Wanderungen und Klettermöglichkeiten ein. Damit auch das Shopping Erlebnis nicht zu kurz kommt, kann man ausgiebig im Franciacorta Village Outlet flanieren.

Die Wohnanlage verfügt darüber hinaus mit der Osteria al Borgo über eines der besten italienischen Restaurants der Gegend. Ausserdem gibt es einen Spielplatz.



Flughafen Bergamo 35 Min

Flughafen Milano Malpensa
90 Min

Flughafen Mailand Linate
60 Min



Objektbeschreibung

Dieses Objekt besticht durch den rustikalen Charme im Stil eines Chalets in den Bergen.

Das Maisonette Apartment ist Teil eines 2 Parteien Hausteils und erstreckt sich vom ebenerdigen Zugang bis ins Dachgeschoss.

Ein Grünanteil sowie ein kleiner Vorplatz gehören zum Objekt dazu und werden durch das Objektmanagement gepflegt.

Durch den Flur im Eingang kommt man direkt in den Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einem rustikalen offenen Kamin.

Über diesen Bereich erreicht man den Balkon mit unverbaubarer Panoramasicht auf das Tal sowie die umliegenden Berge. Er hat eine Ostausrichtung mit entsprechender Vormittags- Sonne.

Im gleichen Geschoss befindet sich das Hauptbadezimmer mit Duschcenter, WC und Bidet.

Über die Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, welches die 2 Schlafzimmer sowie ein weiteres WC beherbergt.

Eines der Schlafzimmer ist mit einem Deckenhohen Schrank mit vielen Staumöglichkeiten ausgestattet sowie einem Stockbett für Kinder oder Gäste.

Darüber hinaus befindet sich hier ein kleiner Arbeitsbereich.

Das andere Schlafzimmer verfügt über ein Boxspring Doppelbett sowie weitere Staumöglichkeiten.

Als Ergänzung ist ein klappbarer Arbeitstisch angebracht mit einer entsprechenden Sitzmöglichkeit.



Ausstattung

Das gesamte Apartment wurde innerhalb von 3 Jahren sehr aufwendig modernisiert. Neben den Wandfarben wurden auch die Böden im gesamten Erdgeschoss durch nussbaumfarbiges Laminat ergänzt da es ein wärmeres Gefühl im Winter gibt.

Die Ursprünglichen Fliesen befinden sich noch darunter so dass auf Wunsch auch eine Alternative dazu möglich ist.

Sowohl das Hauptbadezimmer als auch das Gäste WC im Obergeschoss erhielten neue Fliesen und WC Spülkästen sowie Waschbecken und Armaturen. Die schwarzen Töne bilden mit den warmen Holznoten eine perfekte Mischung. Das Hauptbadezimmer erhielt zusätzlich noch ein neues Duschcenter mit Regen- und Massagedüsenfunktion.

Auch die Möblierung wurde komplett erneuert. Im gleichen Raum befindet sich die Waschmaschine, die ebenso Teil des Angebots ist.

Der ehemals sehr kleine Küchenblock wurde ebenso komplett erneuert durch eine glänzend weisse L- förmige Küche mit Umluft-Backofen, Gasherd, Spülmaschine sowie einem grossen Kühlschrank mit Gefrieranteil. Die Arbeitsfläche ist ebenfalls mit nussbaumfarbiger Abdeckung versehen.

Das Zentrum des Wohnbereiches bildet der grosszügige Sitzbereich mit gepolsterten Stühlen und Sitzbank, von denen man den Blick auf den dreh- und neigbaren 55“ grossen TV mit Sateliten Empfang

(deutschsprachige Sender) hat. Im ganzen Haus sind absolute Unikate aus Holz als Lampen verbaut, die man so nicht kaufen kann.

Zudem sind als effiziente Ablagemöglichkeiten sowie für dekorative Zwecke Wandregale verbaut.

Auf Wunsch kann der komplette bzw. teilweise Hausstand übernommen werden inkl. Küchengeräte/ Küchenausstattung, Kaffeemaschine, Staubsauger etc. Die gesamte Möblierung ist Teil des Angebots und wird an den Käufer übergeben.

Sonstige Angaben

Das Objekt kann zu einem Kaufpreis von 140.000 € von Ihnen erworben werden. Zu diesem Kaufpreis kommen ca. 3-7% Registrierungssteuer sowie ca. 1% Grundsteuer. Für den Notar sollte der Käufer zwischen 2.000-3.000 € berücksichtigen. 20-30% der Kaufsumme sind bei Unterzeichnung des Vorvertrages fällig. Der Rest nach Unterzeichnung beim Notartermin.

Die Vorbereitung der Verträge in Italienisch und ggf. in Deutsch, die Koordination zwischen Käufer und Verkäufer sowie die komplette Abwicklung wird über eine Agentur ausgeführt. Der Käufer kann diese und weitere Dienstleistungen, wie z.B. die persönliche Vertretung beim Notar etc. gegen entsprechende Kosten ebenfalls in Anspruch nehmen.

Da das Objekt noch mit einer Hypothek belastet ist, besteht die Möglichkeit für den Käufer diese Hypothek, Zustimmung der Bank bedingt, zu übernehmen. Der restliche Betrag wäre zur Zahlung an den Verkäufer fällig. Näheres dazu auf Wunsch.

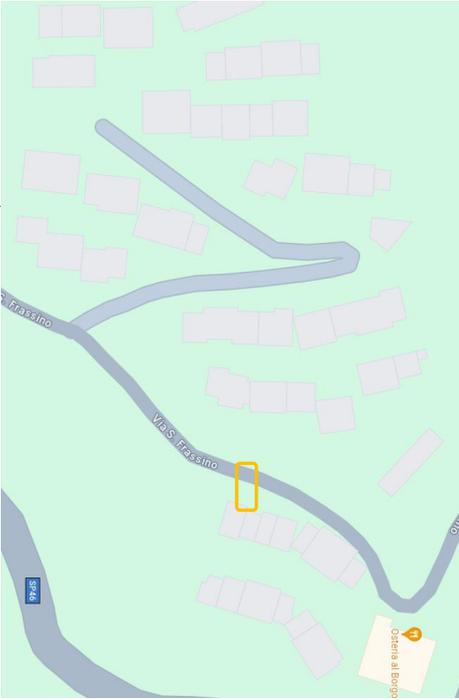
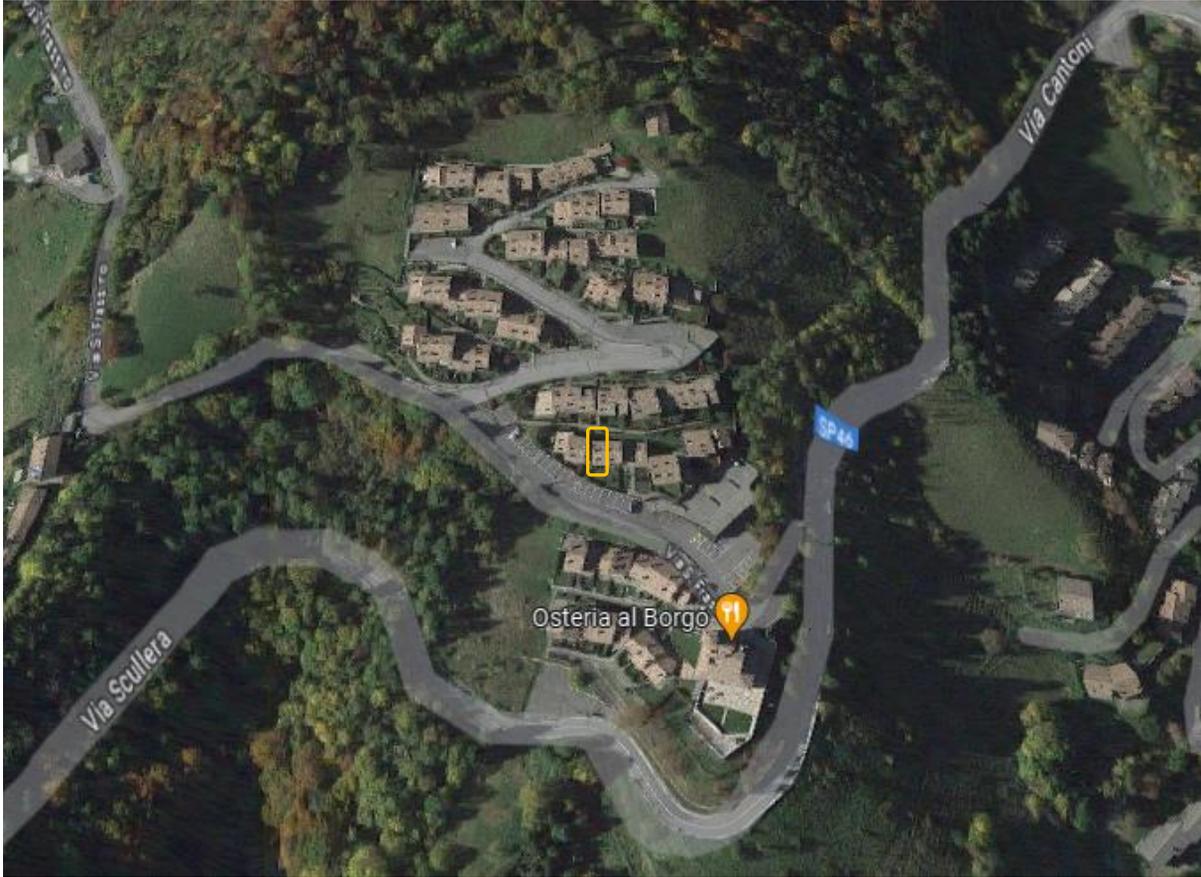
Alternativ wird der Restbetrag der Hypothek vom Käufer beim Notar treuhänderisch hinterlegt, der diesen Betrag dann an die Bank abführt.

Da das Objekt Teil einer Wohnanlage ist, sind jährlich zu zahlende Gebühren fällig. Diese beinhalten die Pflege der Wohnanlage, Abfallkosten der Wohnanlage, Instandhaltungskosten etc. und beträgt ca. 550 €.

Für dieses Objekt liegt ein Energieausweis vor:

Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	122.25 kWh / a
Energieausweis gültig bis:	30.09.2032
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr lt. Energieausweis:	nach 2006
Baujahr Anlagentechnik:	2007
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Energieversorger:	Servicio Elettrico Nazionale A2A energia (GAS)

Makrolage





Eingangsbereich



Wohn-/ Essbereich



Küche

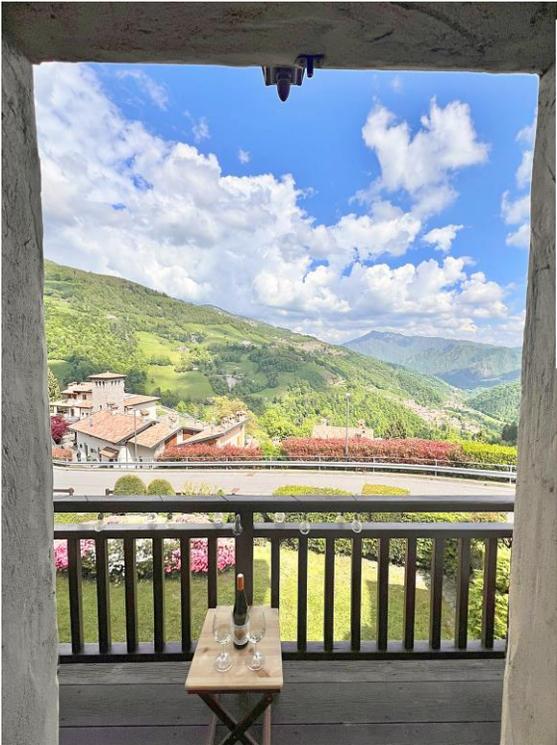


Küche



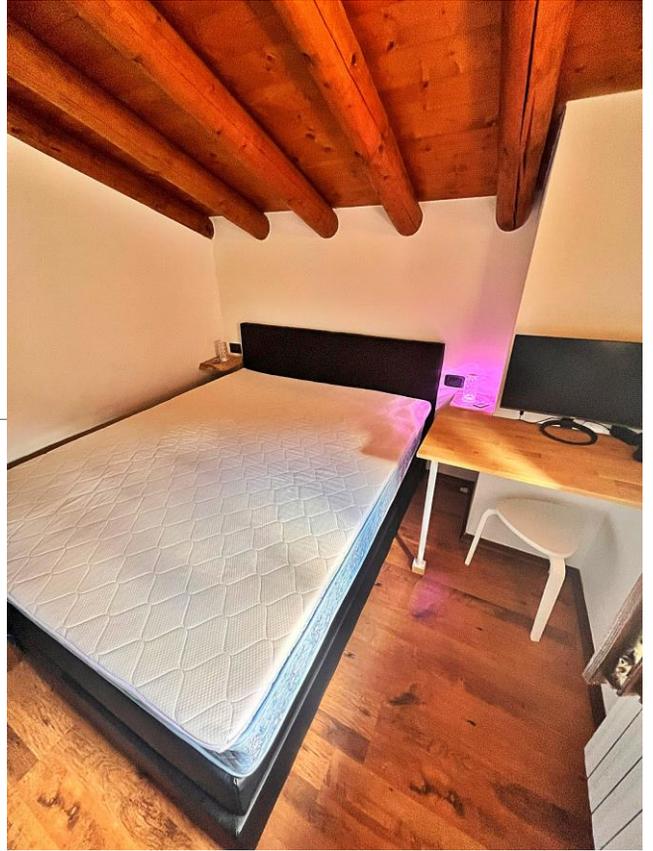
Badzimmer EG



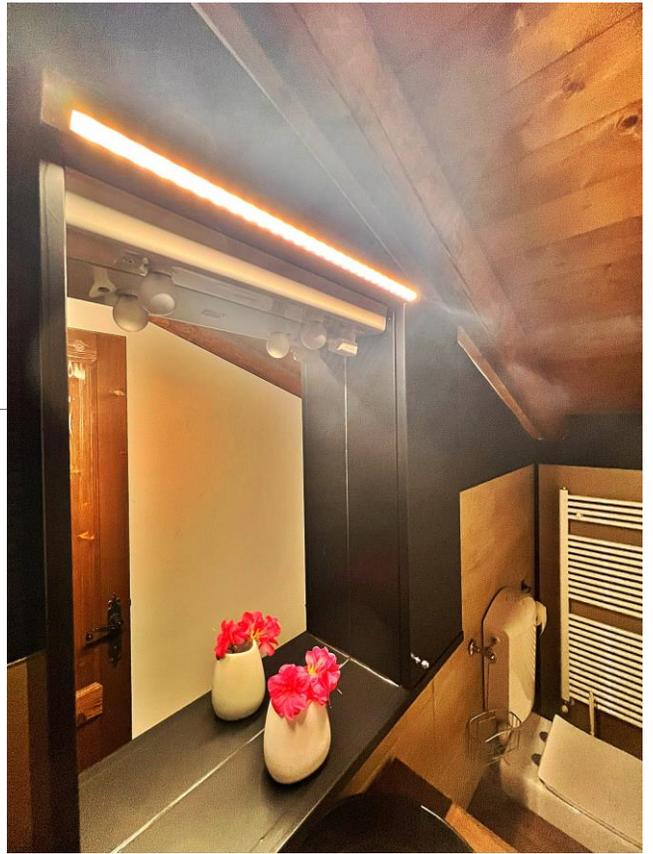
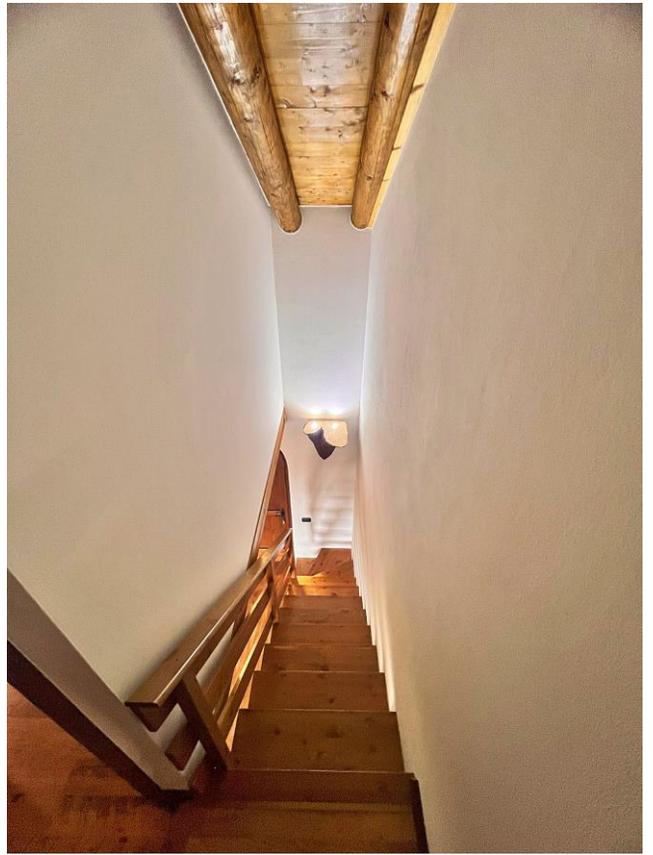




OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2



OG WC & Flur



Stellplätze



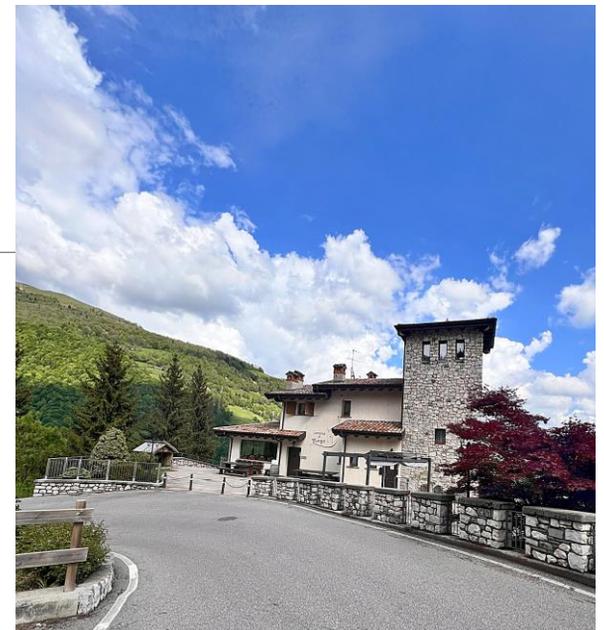
Garagen (opt.)



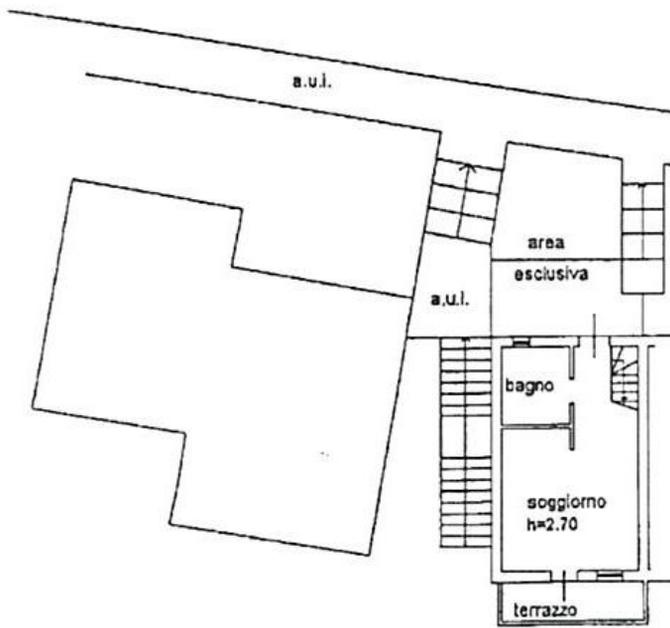
Aussenansicht



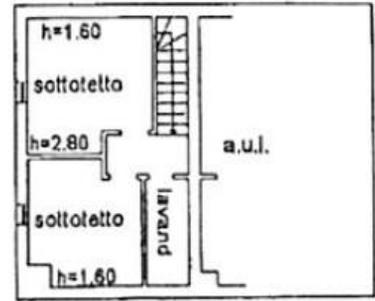
Spielplatz



Osteria al Borgo



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

