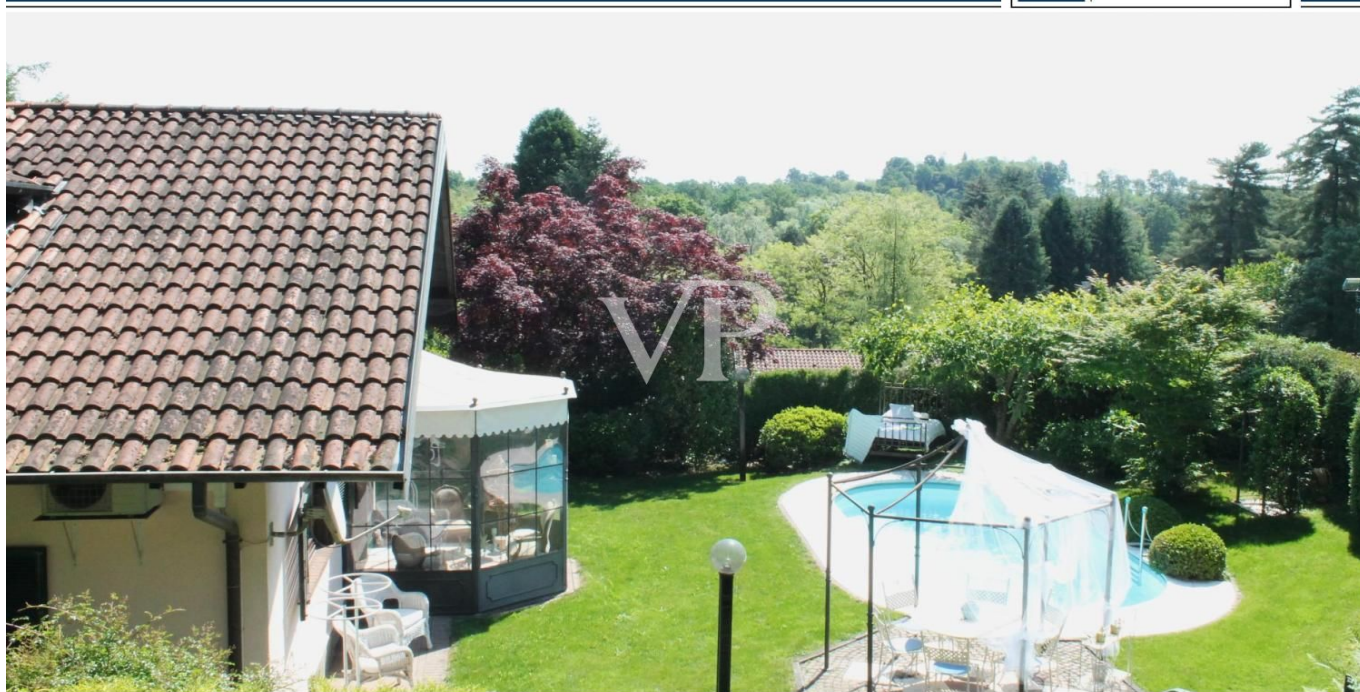


**Guanzate - Lombardi**

# Freistehende Villa in der exklusiven Residenz 'I Cinq Fo'

**Objektnummer: IT252942127**



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**KAUFPREIS: 690.000 EUR • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | IT252942127 |
| Zimmer       | 6           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 4           |
| Baujahr      | 1990        |
| Stellplatz   | 4 x Andere  |

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis    | 690.000 EUR                       |
| Haus         | Einfamilienhaus                   |
| Provision    | Onder voorbehoud<br>van commissie |
| Gesamtfläche | ca. 300 m <sup>2</sup>            |
| Ausstattung  | Schwimmbad                        |

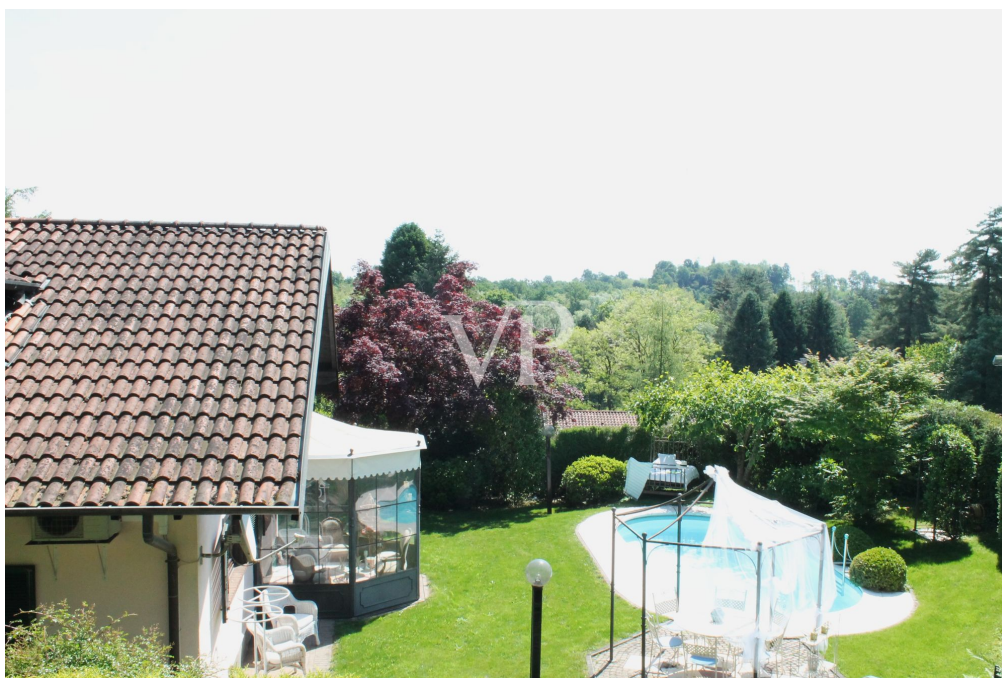
Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                             |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 234.37 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2027    | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befeuerung                 | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1990                        |

**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia**

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardie

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardia**

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei

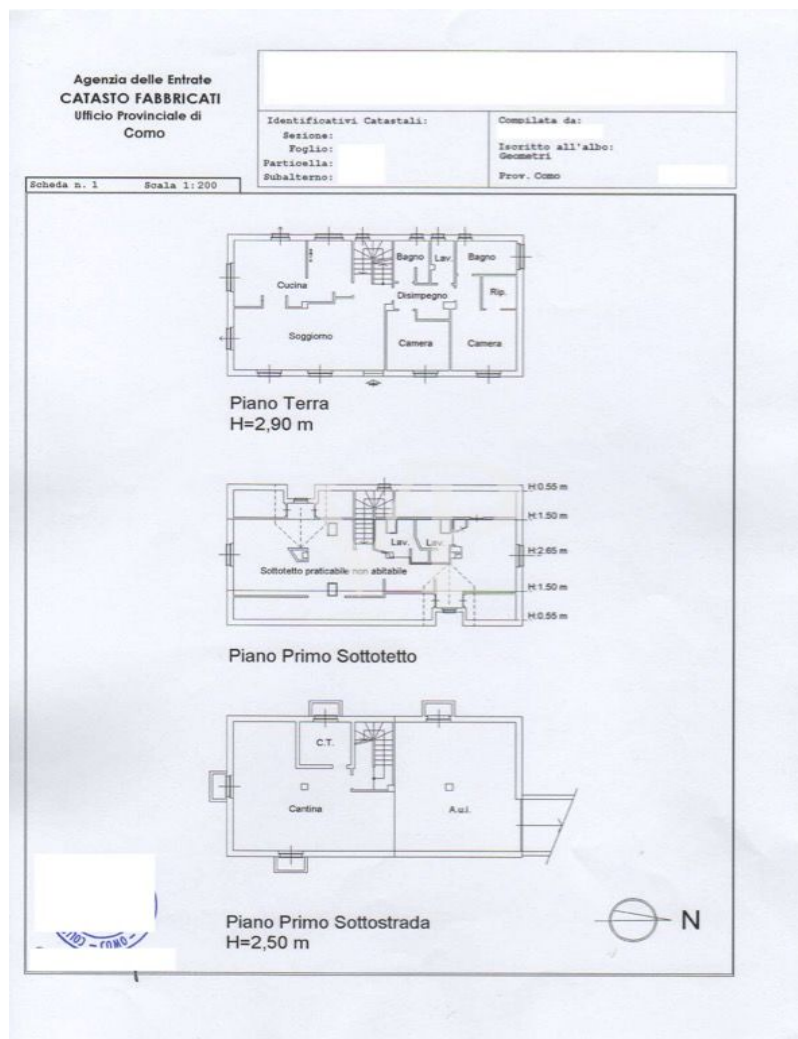
## Grundrisse

|                                                                               |                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|
| Agenzia delle Entrate<br>CATASTO FABBRICATI<br>Ufficio Provinciale di<br>Como | Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ |                    |
|                                                                               | Identificativi Catastali:                   | Compilata da:      |
|                                                                               | Sezione:                                    | Iscritto all'albo: |
|                                                                               | Foglio:                                     | Prov. Como         |
| Scheda n. 1                                                                   | Scala 1:200                                 | Particella:        |
|                                                                               |                                             | Subalterno:        |

Piano Primo Sottostrada  
H=2,50 m

Stampa:



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Ein erster Eindruck

In der renommierten Residenz "I Cinq Fo" in Guanzate in der Provinz Como bieten wir eine elegante, freistehende Villa mit gepflegtem Garten, Schwimmbad und Ruhebereich zum Verkauf an.

Das ca. 300 qm große Anwesen verteilt sich auf zwei Wohngeschosse sowie das Untergeschoss.

Das Erdgeschoss besteht aus einem geräumigen und hellen Wohnzimmer mit seiner charakteristischen und charmanten Veranda mit Blick auf den Garten und das Schwimmbad, dem Esszimmer mit Ausgang zum Garten, der gut ausgestatteten und funktionellen Küche, dem Flur und dem Schlafbereich, in dem sich ein Badezimmer mit Dusche, ein Doppelzimmer, die Waschküche mit Fenster und das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Bad mit Badewanne befinden.

Eine bequeme Innentreppe führt in das praktische und übersichtliche Dachgeschoss, das aus zwei großen Räumen (mögliche Schlafzimmer) und zwei Bädern, beide mit Dusche, sowie Abstellräumen besteht.

Im Untergeschoss befinden sich ein Keller, ein Heizungsraum, ein Hobbyraum und eine 53 m<sup>2</sup> große Garage, die Platz für 3-4 Autos bietet, sowie eine Ecke für Motorräder und Fahrräder.

Zu den Annehmlichkeiten gehören ein 2000 m<sup>2</sup> großer Garten, von dem der hintere Teil terrassenförmig angelegt ist, ein 3,5 x 7 m großer Swimmingpool, zwei große Außenparkplätze, einer auf Straßenebene und einer auf Gartenebene, ein überdachter Holzschuppen, Entspannungsbereiche, einer mit Pavillon für Mahlzeiten im Freien und einer zum Grillen. Die Privatsphäre wird durch eine pflegeleichte Buchsbaumhecke gewährleistet, die den Panoramablick nicht beeinträchtigt.

Das Haus ist vollständig von Grünflächen, gepflegten Wegen und Ecken umgeben. Es wurde in den 1990er Jahren sorgfältig mit tragendem Mauerwerk aus

isolierenden Ziegeln (Poroton) gebaut, die Fenster- und Türrahmen sind aus Holz mit Doppelverglasung, das Dach ist mit Polyurethan gedämmt, im Erdgeschoss ist massives Dussiè-Africa-Parkett verlegt, im Dachgeschoss Laminat, in Küche und Bädern Keramikfliesen.

Die Immobilie verfügt über eine volumetrische Alarmanlage im Inneren, eine Alarmanlage im Garten und Kontakte an den Einfahrts- und Fußgängertoren, Wasserenthärter, Bewässerungsanlage, Klimaanlage mit zwei Splits in den südlichen Räumen. Elektrisches Einfahrtstor. Gasheizung mit Brennwertkessel, die im Jahr 2023 installiert wurde.

Im Verkaufspreis enthalten ist ein Restbauvolumen von ca. 400 mc.

Wohnungseigentumskosten von ca. 1500 €/Jahr inklusive Hausmeister, Grünmähsammeldienst, Schneeräumung, Straßenreinigung und Verwaltungskosten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich in fußläufiger Entfernung das Reitsportzentrum, das Sporting Cing Fo" mit einem ganzjährig geöffneten Hallenbad und einem weiteren Freibad im Sommer, der Tennisclub und das Restaurant.

Nur wenige Autominuten entfernt liegen die Golfplätze des "Pinetina Golf Club" in Appiano Gentile und des "Monticello Golf Club" Cassina Rizzardi.

Die Residenz befindet sich fünf Minuten von der Autobahnausfahrt Lomazzo Nord entfernt, einer Autobahn, die Mailand, Como und die Schweiz verbindet. Die Entfernung von Mailand beträgt 37,8 km, von Como 17 km und von Lugano 40 km. Der Mailänder Flughafen Malpensa ist über die Pedemontana-Autobahn in 30 Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Ausstattung und Details

Elektrisches Einfahrtstor  
Klimatisierung  
Privater Pool  
Gartenbewässerung  
Hobbyraum  
Externer Perimeter-Alarm  
Interner Einbruchsalarm  
Waschküche  
Garage 53 Quadratmeter  
Privater Garten  
Entspannungsbereich

**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage "I Cing Fo" Guanzate in der Provinz Como ist über die Autobahnausfahrt (A9) Lomazzo nord zu erreichen, eine Autobahn, die Mailand, Como und Lugano/Schweiz verbindet. Die Entfernung von Mailand beträgt 37,8 km, von Como 17 km und von Lugano 40 km.

Der Mailänder Flughafen Malpensa ist über die Pedemontana-Autobahn in 30 Minuten zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe der Residenz, die zu Fuß erreichbar ist, befinden sich ein Reitzentrum, ein Sportzentrum mit einem ganzjährig geöffneten Hallenbad und einem weiteren Freibad im Sommer, ein Tennisclub und ein Restaurant.

Nur wenige Autominuten entfernt liegen die Golfplätze des "Pinetina Golf Club" in Appiano Gentile und des "Golf Club Monticello" Cassina Rizzardi.

**Objektnummer: IT252942127 - 22070 Guanzate - Lombardei**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano

**Tel.:** +39 02 6206 9360

**E-Mail:** milano@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)