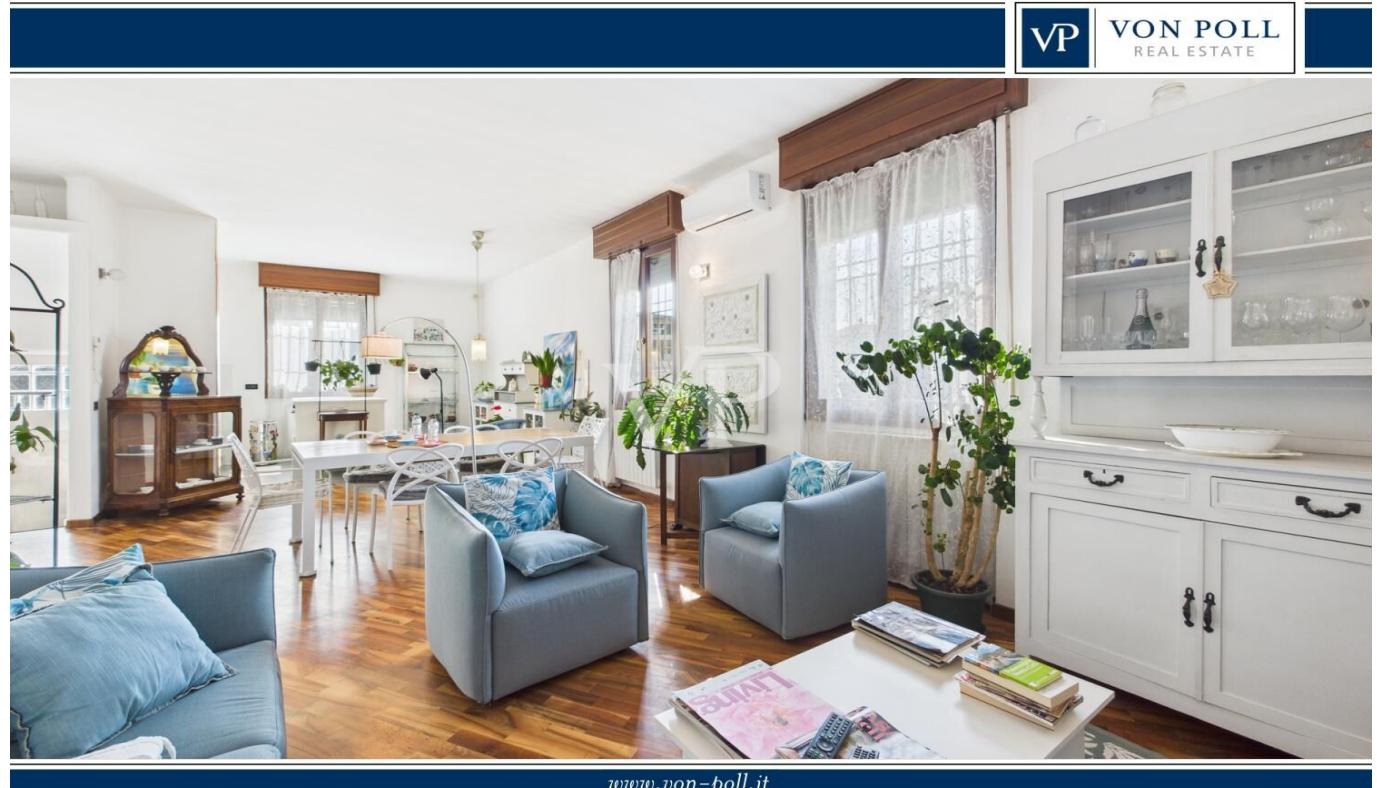


Novate Milanese – Lombardei

# Freistehende Villa in ausgezeichnetem Zustand mit privatem Garten

*Objektnummer: IT252942590*



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

**KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

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

Objektnummer: **IT252942590** - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>IT252942590</b>	Kaufpreis	<b>425.000 EUR</b>
Wohnfläche	<b>ca. 176 m<sup>2</sup></b>	Haustyp	<b>Einfamilienhaus</b>
Zimmer	<b>5</b>	Provision	<b>Provisionspflichtig</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Gesamtfläche	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>1</b>		
Baujahr	<b>1965</b>		
Stellplatz	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	17.01.2035	Endenergiebedarf	186.63 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



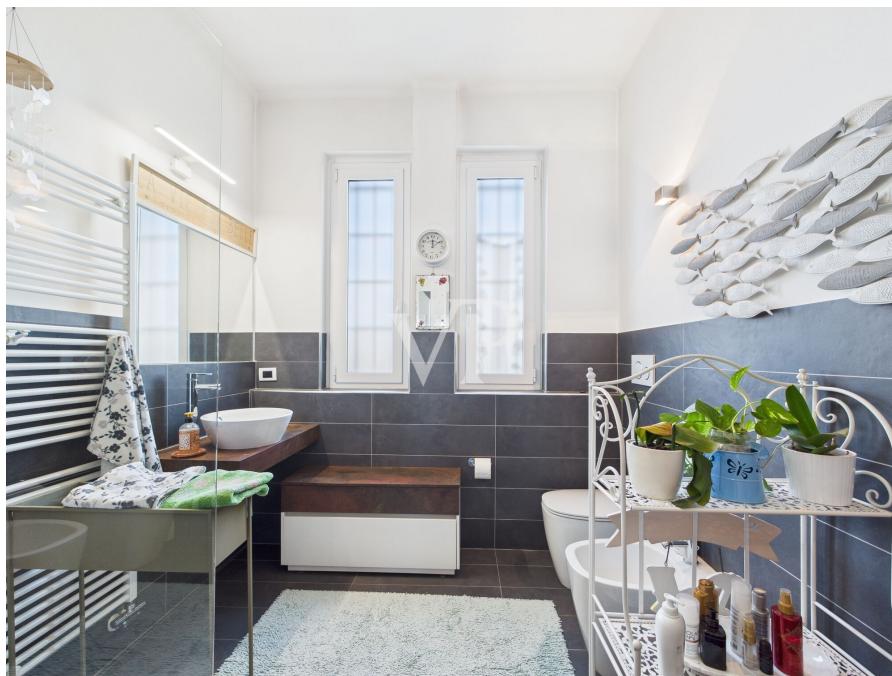
Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



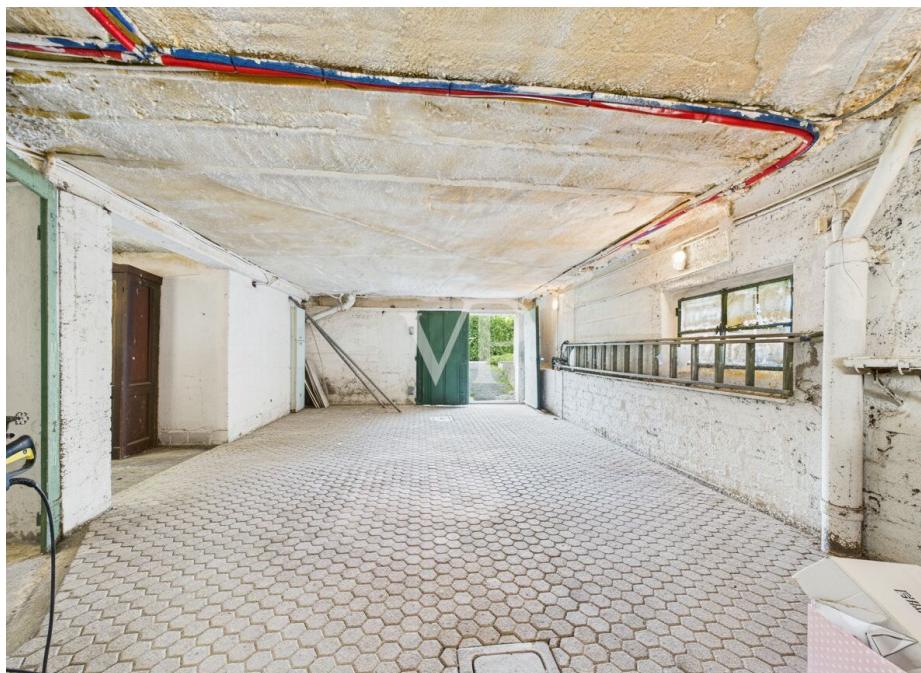
Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



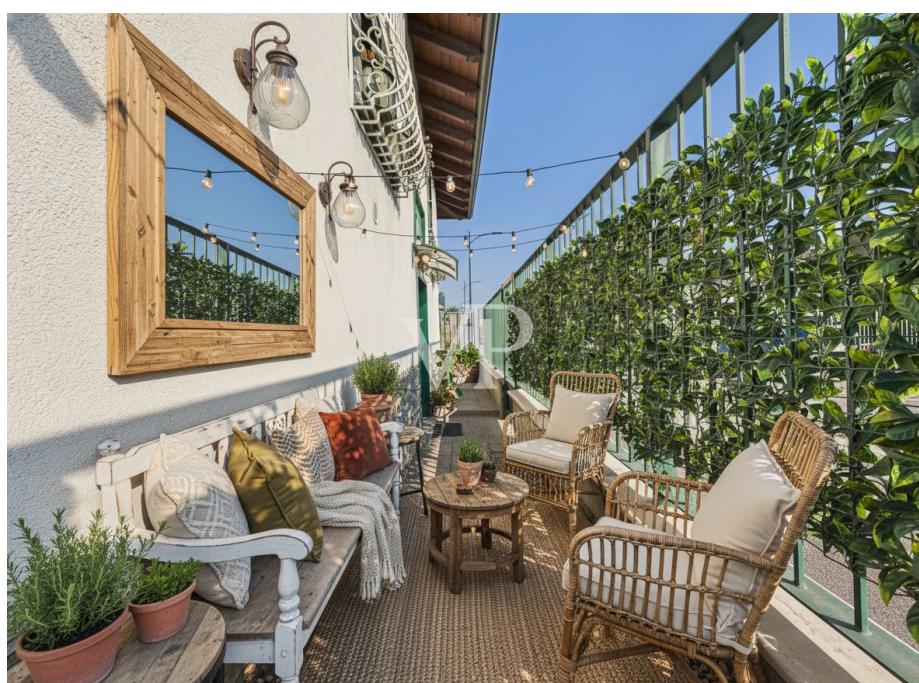
Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Die Immobilie



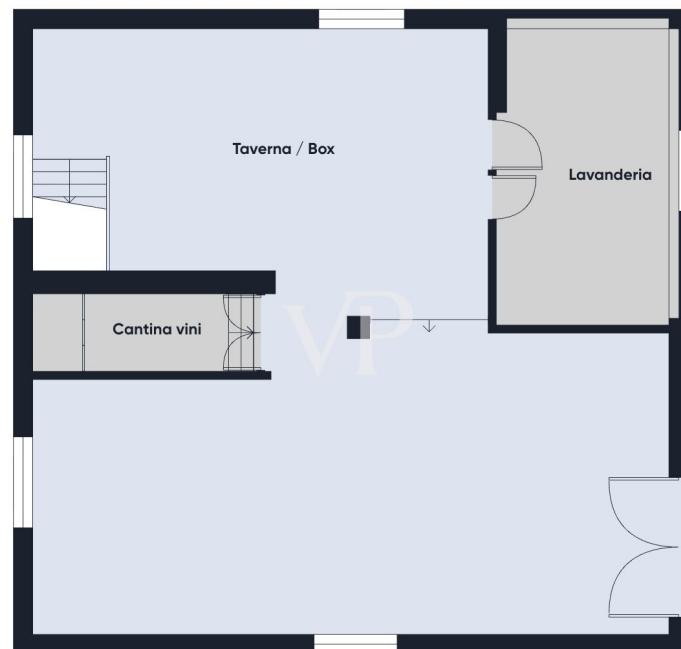
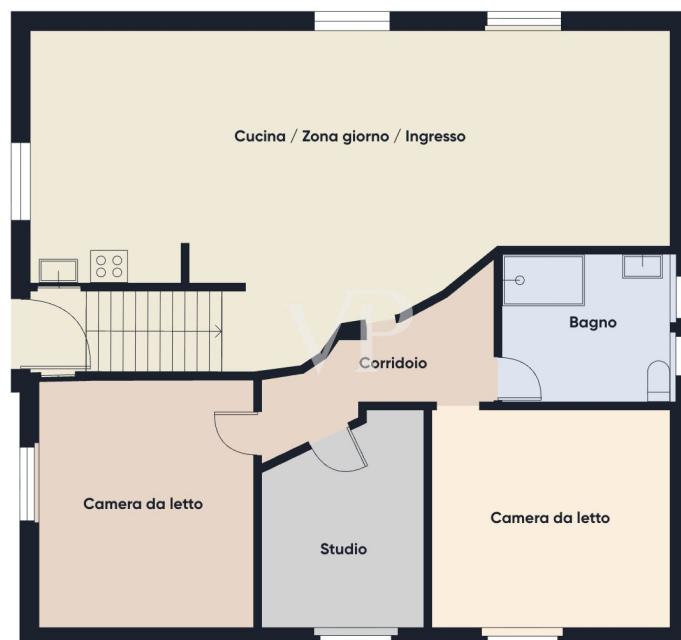
Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

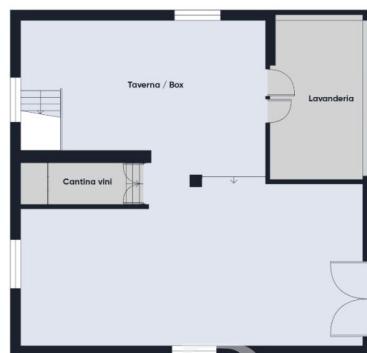
## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Grundrisse





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: IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Ein erster Eindruck

Anschrift: Via Polveriera 3 Novate Milanese

Wann: Samstag, 29. November 2025

Öffnungszeiten: von 10:00 bis 12:30 Uhr und von 14:00 bis 16:00 Uhr - Eintritt frei!

Um besser organisieren zu können, bitten wir Sie, uns im Voraus mitzuteilen, wann Sie das Haus besichtigen möchten.

Sie können das Haus besichtigen und sich vorstellen, dass Sie bereits in Ihren neuen Räumen leben.

Keine Termine, kein Druck

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen: Das Haus ist bereit, Ihnen zu gehören!

Wir freuen uns, Ihnen den Verkauf dieser herrlichen Immobilie, die buchstäblich vor den Toren Mailands liegt, vorzustellen!

Eine unverzichtbare Gelegenheit für alle, die Unabhängigkeit, Komfort, Stil und Zweckmäßigkeit in einer einzigen Wohnlösung suchen.

In ruhiger Lage am Stadtrand von Mailand und am Anfang der Gemeinde Novate Milanese, nur 10 Minuten zu Fuß von der M3 (gelbe Linie) Comasina entfernt, bieten wir eine freistehende Villa, die auf zwei Ebenen angeordnet ist, mit einem großen privaten Garten und vielseitigen Innenräumen. Die Villa ist komplett renoviert und präsentiert sich wie folgt: im Erdgeschoss finden wir den Hauptwohnbereich, bestehend aus einem hellen, offenen Wohnzimmer mit offener Küche, ideal für gesellige Momente, zwei große Schlafzimmer, beide gut beleuchtet und komfortabel, ein Badezimmer mit Fenster mit einer großen modernen Duschkabine, ein Arbeitszimmer oder begehbaren Kleiderschrank, auch perfekt als Raum für intelligente Arbeit. Im Untergeschoss, das sich derzeit in einem rustikalen Zustand befindet, gibt es einen äußerst vielseitigen Bereich: Es könnte eine Garage von etwa 50 Quadratmetern mit einer Höhe von 2,50 m werden, die auch für große Fahrzeuge geeignet ist, oder ein Raum, der als Keller, Waschküche, Taverne oder Hobbyraum eingerichtet werden könnte.

Im Außenbereich ist die Villa auf 3 Seiten von einem privaten Garten umgeben, in dem man sich an Frühlings- und Sommernachmittagen entspannen, Freunde empfangen oder einen Grillplatz anlegen kann, während die vierte Seite als Parkplatz mit Platz für 2/3 Autos genutzt wird.

Diese Lösung ist ideal für diejenigen, die Unabhängigkeit, Ruhe und Komfort suchen,

während sie nur wenige Minuten von Mailand und den wichtigsten Dienstleistungen entfernt sind.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren!

Objektnummer: **IT252942590** - 20026 Novate Milanese – Lombardei

## Ausstattung und Details

- Klimaanlage mit 2 Splits
- Unabhängiges Heizsystem
- Alarmanlage
- Wi-Fi Glasfaser
- Sehr vielseitiger Keller, der je nach Bedarf umgestaltet werden kann
- Stellplätze
- Privater Garten

Objektnummer: **IT252942590 - 20026 Novate Milanese – Lombardei**

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in der Via Polveriera, in einer strategischen Position zwischen Mailand und Novate Milanese, mit hervorragenden Verbindungen:

Die Bushaltestelle 89 befindet sich nur wenige Schritte entfernt, direkt vor dem Haus, und ist mit der Endstation der Metro M3 Comasina (gelbe Linie) verbunden. Das Zentrum von Novate Milanese ist nicht weit entfernt, ebenso wie der FN-Bahnhof.

Schnelle Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen nach Mailand und ins Umland.

Die günstige Lage und die Auswahl an Dienstleistungen in Mailand und Novate Milanese mit der Bequemlichkeit von Grund- und weiterführenden Schulen, Kindergärten und Oratorien, die in wenigen Minuten erreichbar sind, Supermärkten, Nachbarschaftsläden, Apotheken und Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe, öffentlichen Parks, Grünflächen und Sportanlagen für die Freizeit, Restaurants, Bars und Dienstleistungen in der Nachbarschaft sind leicht erreichbar.

Objektnummer: **IT252942590 - 20026 Novate Milanese – 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](mailto:milano@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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