

Premium Home Life Immomcc

Un investimento per il futuro!
Eine Investition in die Zukunft!

Luino VA





Descrizione dell'ubicazione e dell'oggetto

La proprietà oggetto di analisi è rappresentata da un complesso residenziale situato nel centro abitato di Luino, precisamente in via Corso XXV Aprile 61, 21016 Luino (VA) ITALIA, in un'area completamente urbanizzata e ben servita dalle utenze pubbliche e dai servizi primari. La posizione è particolarmente strategica, in quanto confinante direttamente sul fronte sud-est con la stazione ferroviaria internazionale.

L'Appartamento è stato completamente ristrutturato 2024/2025, in classe A4, (Domotica) primo piano con Terrazza,

L'Appartamento ha una superficie di 83m²/ 3 Locali, 2 Bagni, 1 Parcheggio Auto nel Cortile, 1 Auto Box in Via F.Cairolino. 2B, 14m².

Beschreibung des Standorts und des Objekts

Die zu analysierende Immobilie ist ein Wohnkomplex im Ortszentrum von Luino, genauer gesagt in der Via Corso XXV Aprile 61, 21016 Luino (VA) ITALIEN, in einem vollständig urbanisierten Gebiet mit guter Anbindung an öffentliche Versorgungsunternehmen und grundlegende Dienstleistungen. Die Lage ist besonders strategisch günstig, da sie im Südosten direkt an den internationalen Bahnhof grenzt.

Die Wohnung wurde 2024/2025 komplett renoviert, Klasse A4, (Hausautomation) im ersten Stock mit Terrasse,

Die Wohnung hat eine Fläche von 83 m²/3 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Parkplatz im Hof, 1 GarageBox in der Via F. Cairolino Nr. 2B, 14 m².

Cortile, posto Auto

un posto auto scoperto, con ricarica colonnina elettrica
per Auto elettriche

Innenhof, Parkplatz Auto

ein aussen Parkplatz mit Ladestation
für Elektroautos



Appartamento 1° piano

Wohnung im 1. Stock



Soggiorno con cucina

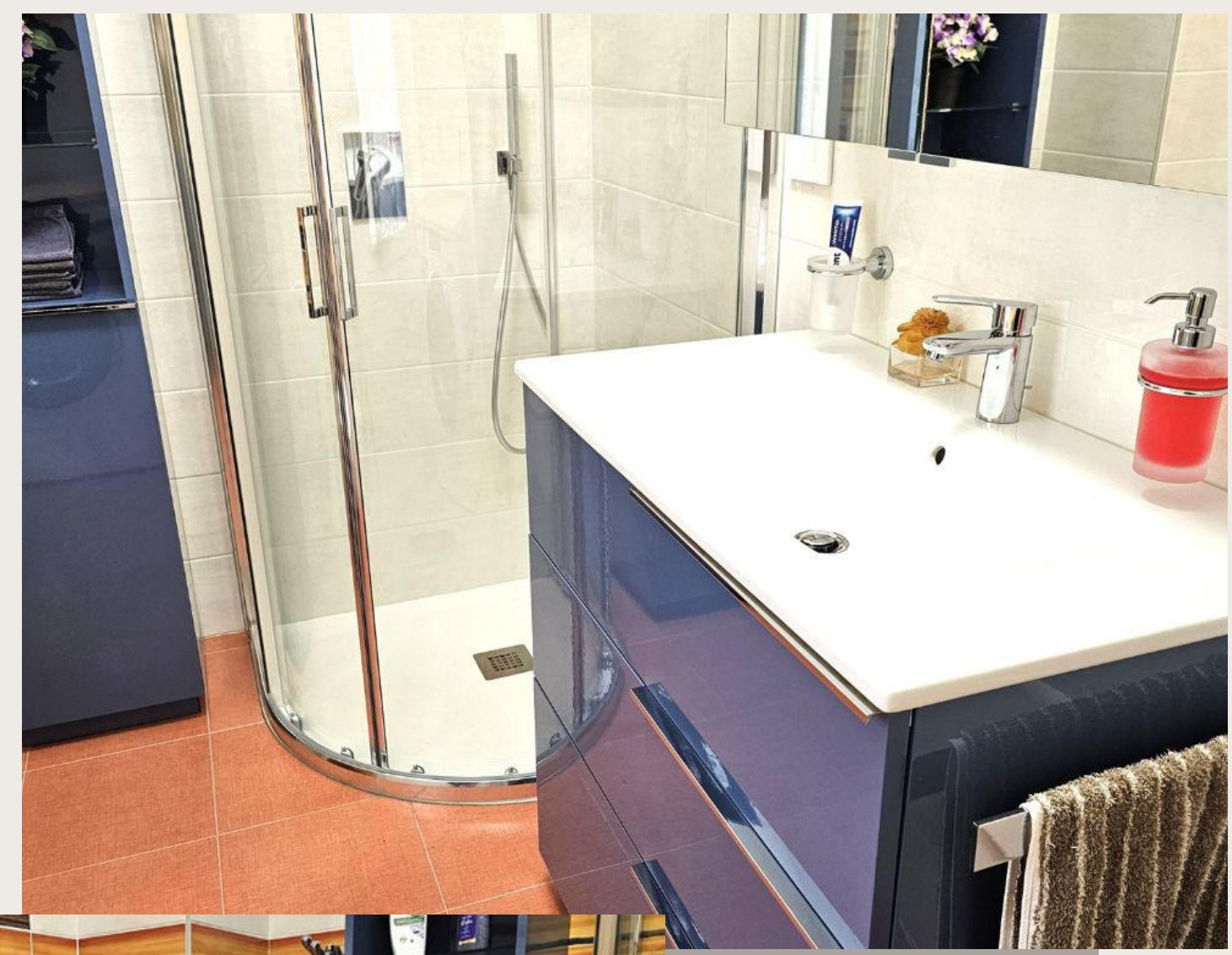
Wohnzimmer mit Küche



Cucina

Küche





Bagno Doccia

Bad mit Dusche

Camera 1

Schlafzimmer 1



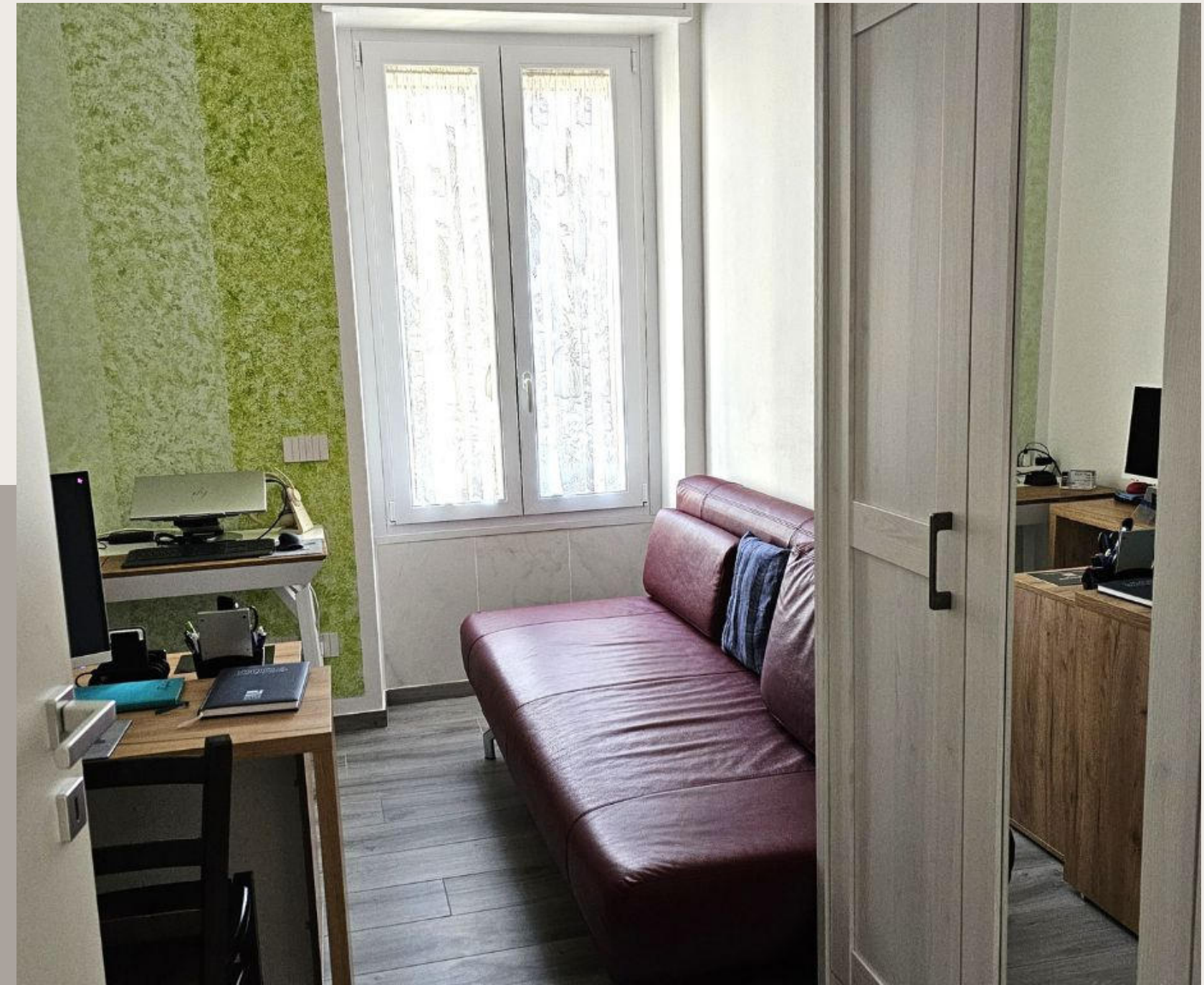
Bagno padronale

Eigentümerbad



Camera 2

Zimmer 2



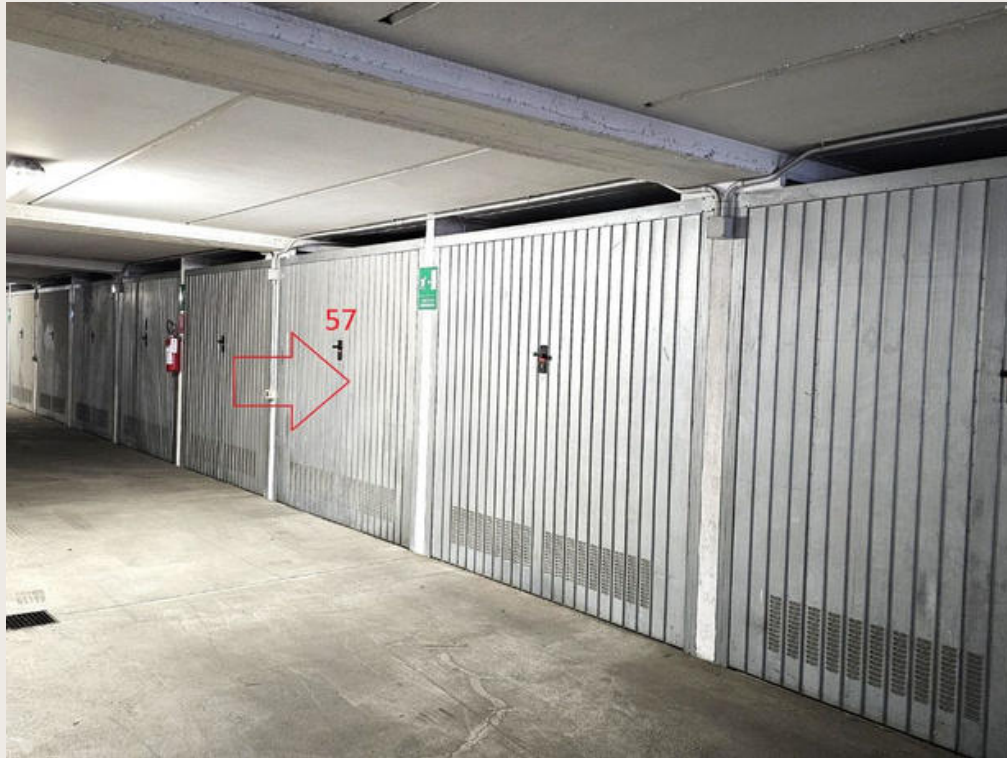
Terrazza



Terrasse

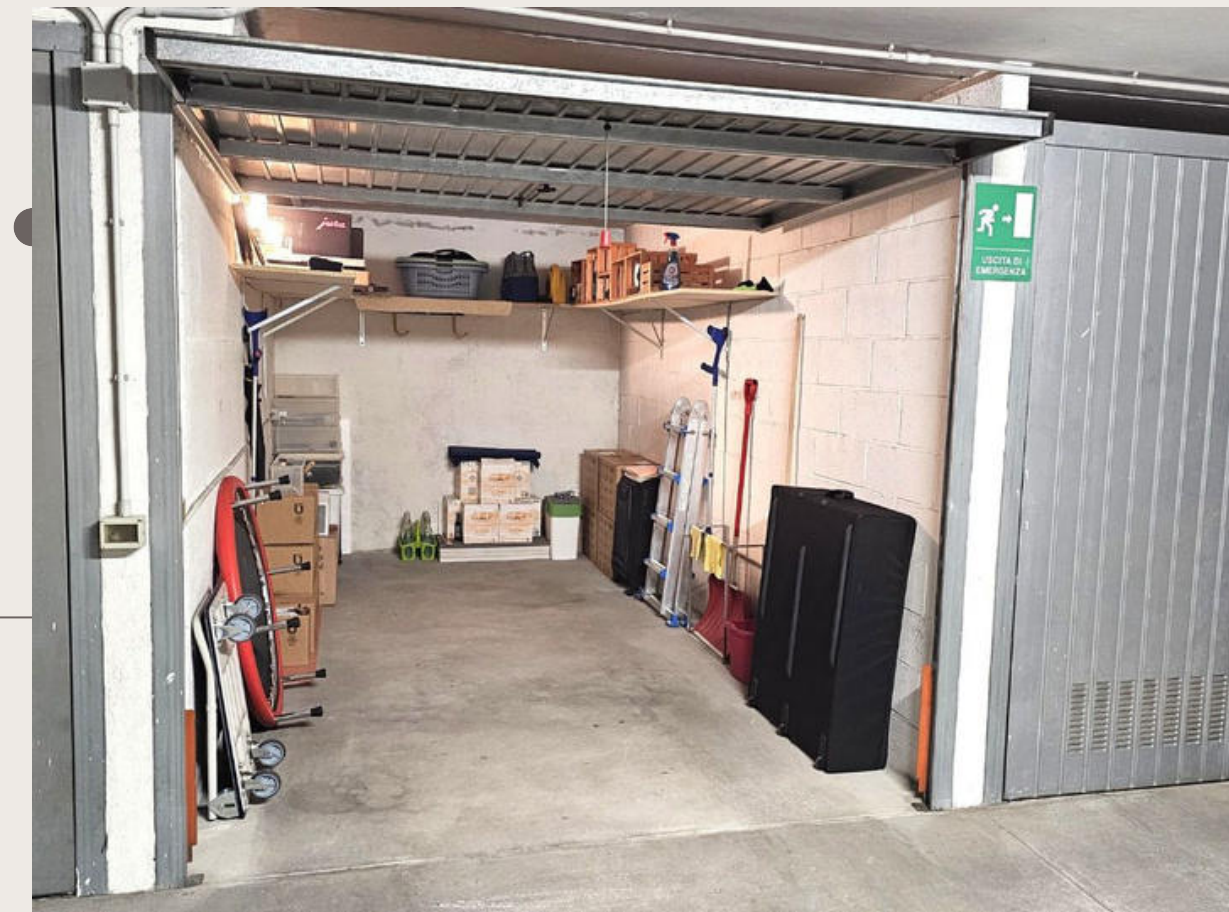
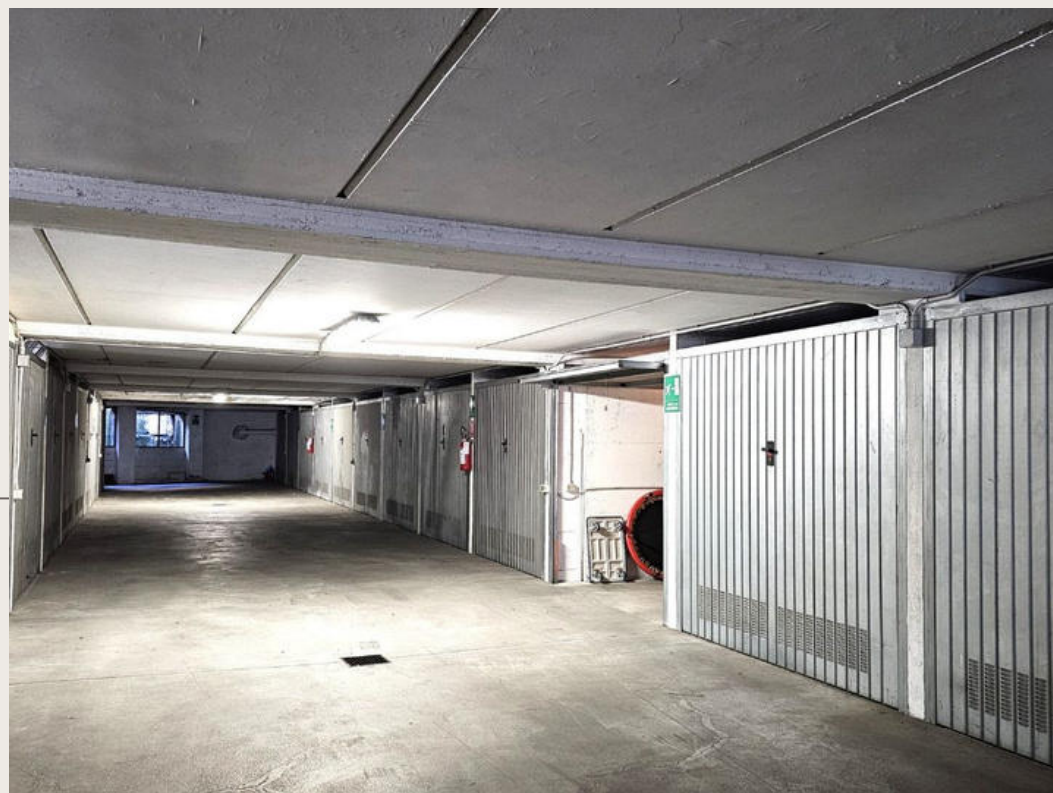


Garage Box



Garage Box 14 m² a 300 m della abitazione a,
Via Fratelli Cairoli n° 2/B IT - 21016 Luino VA

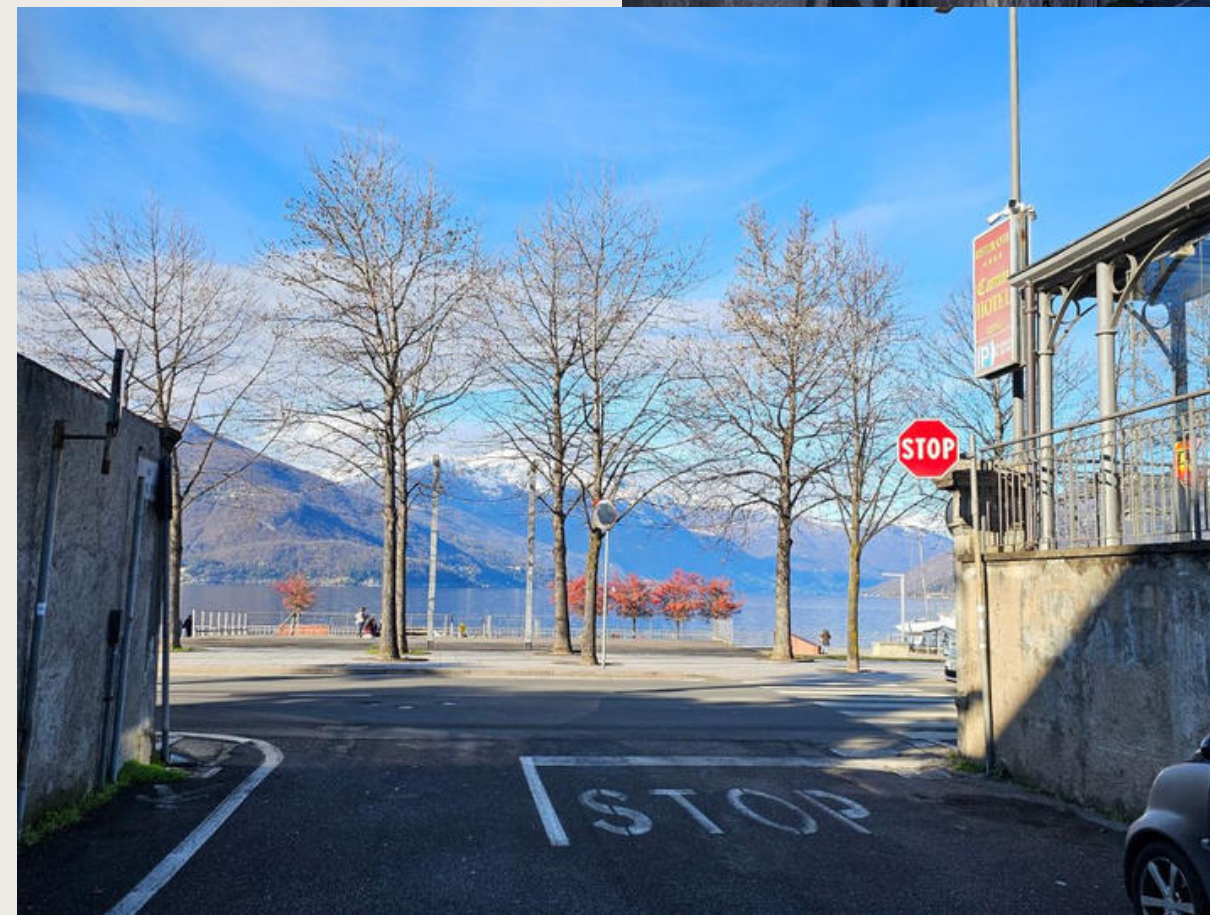
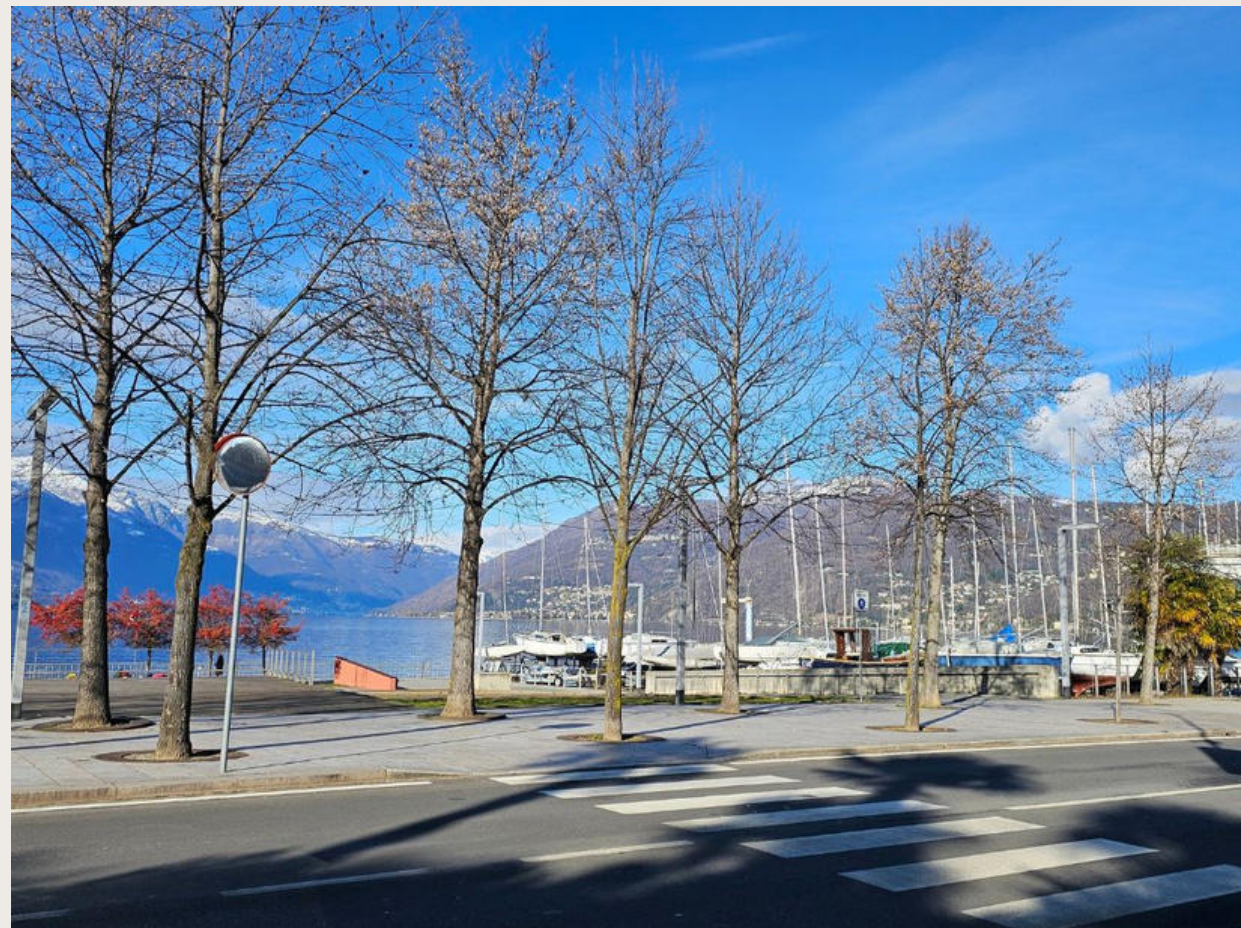
Garage Box 14 m² in 300 m Entfernung vom
Wohnhaus in der
Via Fratelli Cairoli Nr. 2/B IT - 21016 Luino VA





Aglomerazione

Agglomeration

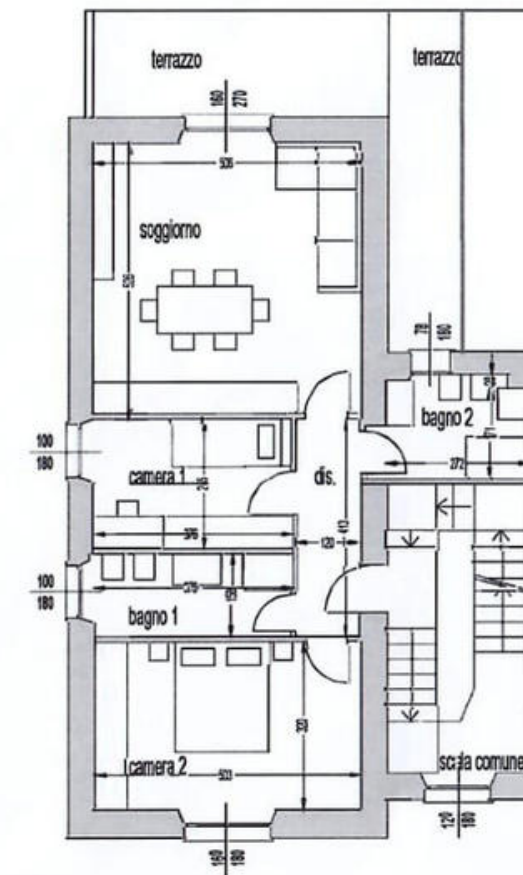


Pianta

Raumpläne



PIANTA PIANO PRIMO



LOCALE		SUPERFICIE LORDA
soggiorno	bagno 2	TOTALE APPARTAMENTO
camera 1	disimpegno	91 mq
bagno 1	terrazzo	TOTALE TERRAZZI(RAGGUAGLIATI)
camera 2		6,75 mq

appartamento 1 - piano primo

Stazione / Bahnhof	1000 m
Trasporti pubblici / öffentlicher Verkehrsnetz	200 m
Farmacia / Apotheke	400 m
Scuola primaria / Primar Schule	600 m
Negozi / Geschäfte	200 m
Posta / Post	550 m
Lago / See	550 m
Ristoranti / Restaurants	50 m

Locazione

Standort

WELCOME
MY CHANNEL

Tipo di oggetto: Premium, Appartamento Residenziale Domotica

in classe Energetica A4

Locali: 3

Piano: 1

Terrazza 13 m² + 9 m²

Superficie: 70 m² + 13 m² = 83 m² + 8 m² / = 91 m²

Anno di costruzione, di ristrutturazione nuovo 2024

Cortile 2026

TV Antenna Condominiale

Veduta

Adatto per bambini

Adatto per Residenziale

Adatto per B&B o per Affittuario

Caratteristiche e complementi

Riscaldamento Centralizzato

Spese Condominiali mensili, 180 € (incluso Luce Cortile, Cancelli Elettrici, riscaldamento con acqua calda).

Completano questa offerta includendo nel prezzo un posto auto scoperto, con ricarica colonnina elettrica per Auto elettriche e con vari opzioni inclusi nel prezzo di vendita elencati di seguito:

Tapparelle elettriche, Finestre PWC doppio vetro, Safe, Punti Luce, Internet rete Lan in ogni locale, Antenna TV in ogni Locale, riscaldamento a pavimento, tutto può essere controllato tramite la centrale domotica e con l'App. Cancelli elettrici 2 Telecomando, video citofono.

Dati chiave

Wichtige Daten

Objekttyp: Premium, Wohnimmobilie mit Hausautomation

Energieklasse A4

Zimmer: 3

Etage: 1

Terrasse 13 m² + 9 m²

Fläche: 70 m² + 13 m² = 83 m² + 8 m² / = 91 m²

Baujahr, Renovierung neu 2024

Innenhof 2026

Gemeinschafts-TV-Antenne

Aussicht

Für Kinder geeignet

Für Wohnzwecke geeignet

Für B&B oder Mieter geeignet

Ausstattung und Extras

Zentralheizung, Monatliche Nebenkosten 180€ (inklusive Innenhofbeleuchtung, elektrisches Tor, Warmwasser & Heizung).

Dieses Angebot wird durch einen im Preis inbegriffenen offenen Parkplatz, eine Ladestation für Elektroautos und verschiedene Optionen ergänzt, die im Verkaufspreis enthalten sind und nachfolgend aufgeführt sind:

Elektrische Rollläden, doppelt verglaste PWC-Fenster, Safe, Lichtpunkte, LAN-Internetanschluss in jedem Raum, TV-Antenne in jedem Raum, Fußbodenheizung, alles kann über die Hausautomationszentrale und mit der App gesteuert werden. Elektrisches Tor mit 2 Fernbedienungen, Video-Gegensprechanlage.

Copertura Armadietto inox, chiusura Chiave della ricarica colonnina elettrica.

Bagni- Sanitari Top Gamma con Piastrelle Muro, fino soffitto, incluso di mobili.

Porta blindata, con apertura e chiusura **D-SMART_Securemme**,
Funzionamento, tramite App, Tastiera con codice, Programma PC, possibilità creare codici aggiuntivi,
per visita, o per inoltrarlo tramite e-mail ad chi dovrebbe entrare per manutenzione di servizi o addetta alle pulizie.

Centrale allarme Tecnoalarm, contatto porta ingresso, contatto per finestre, radar volumetrico

Comelit Videosorveglianza, alimentazione elettrica, 3 Telecamere, con Videoregistratore di rete (NVR) 16 CH, 4K,
HDD 2 TB, con visione su App, Monitor e PC, installato sulla (Terrazza,) Collegamenti Wi fi,

Di climatizzazione trial split, modello Viessmann con wi fi incorporato

Zanzariere Plissè

Tenda Cassonata Markilux, Kit Sensore Vento / Sole MotorizzataV

Pensilina Modulare Sbalzo

Cucina Arredo 3, Struttura Pietra Bianco, Elettrodomestici Electrolux

Depuratore Acqua Liscia e Gassata (Marca) LuxAcqua

Prezzo di Vendita: € **328'000.--**

Come opzione è possibile acquistare anche un Garage Box 14 m2 a 300 m della abitazione a,
Via Fratelli Cairoli n° 2/B IT - 21016 Luino VA

* per ulteriori € **23'000.--**

Dati chiave

Wichtige Daten

Abdeckung Edelstahlschrank, Verschluss Schlüssel für die Ladestation.

Badezimmer – Sanitäranlagen der Spitzenklasse mit Wandfliesen bis zur Decke, einschließlich Möbel.

Sicherheitstür mit **D-SMART_Securemme-Öffnungs- und Schließsystem**,
Bedienung über App, Tastatur mit Code, PC-Programm, Möglichkeit, zusätzliche Codes zu erstellen,
für Besuche oder zum Weiterleiten per E-Mail an Personen, die für Wartungsarbeiten oder Reinigungsdienste Zugang benötigen.

Tecnoalarm-Alarmanlage, Eingangstürkontakt, Fensterkontakt, Volumenradar

Comelit-Videoüberwachung, Stromversorgung, 3 Kameras, mit Netzwerk-Videorekorder (NVR) 16 CH, 4K,
HDD 2 TB, mit Anzeige über App, Monitor und PC, installiert auf der (Terrasse) WLAN-Verbindungen,

Trial-Split-Klimaanlage, Modell Viessmann mit integriertem WLAN

Plissee-Fliegengitter

Markilux-Markise, motorisiertes Wind-/Sonnensensor-Kit

Modulares Vordach

Küche Arredo 3, Struktur aus weißem Stein, Elektrogeräte von Electrolux

Wasserfilter für stilles und kohlendioxidhaltiges Wasser (Marke) LuxAcqua

Verkaufspreis: **328.000 €**

Optional kann auch eine 14 m² große Garage 300 m vom Haus entfernt erworben werden,
Via Fratelli Cairoli Nr. 2/B IT - 21016 Luino VA

* für weitere **23.000 €**

Wichtige Daten

Premium Home Life Immomcc

Procedura di vendita Le visite e i colloqui di vendita verranno coordinati. Le indicazioni fatte in questa presentazione servono a fornire informazioni generali e non offrono alcuna garanzia. Non costituiscono parte integrante di un accordo contrattuale.

Disponibilità Appartamento: da concordare

Buongiorno

Si lasci ispirare dalla nostra documentazione su questo bell'oggetto immobiliare, in cui troverà tutte le informazioni importanti al riguardo.

Ovviamente una documentazione non può sostituire la visita diretta. Ci farà, dunque, piacere mostrarle questo immobile e rispondere ai suoi quesiti.

Oltre ad assisterla in ogni ambito relativo all'immobile, noi ci occupiamo di tutti i settori della previdenza finanziaria (ipoteche, assicurazioni, soluzioni di risparmio e d'investimento).

Può, dunque, contare sulla nostra competenza.
Sarà un piacere conoscerla di persona e sentire le sue impressioni su questo immobile.

Cordiali saluti.
Premium Home Life Immomcc



Premium Home Life Immomcc

Verkaufsverfahren Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden koordiniert. Die Angaben in dieser Präsentation dienen der allgemeinen Information und stellen keine Zusicherung dar. Sie sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Verfügbarkeit Wohnung: nach Vereinbarung

Guten Tag

Lassen Sie sich von unseren Unterlagen zu diesem schönen Immobilienobjekt inspirieren, in denen Sie alle wichtigen Informationen dazu finden.

Natürlich kann eine Dokumentation eine direkte Besichtigung nicht ersetzen. Wir würden uns daher freuen, Ihnen diese Immobilie zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten.

Wir unterstützen Sie nicht nur in allen Bereichen rund um die Immobilie, sondern kümmern uns auch um alle Bereiche der finanziellen Vorsorge (Hypotheken, Versicherungen, Spar- und Anlagelösungen).

Sie können sich also auf unsere Kompetenz verlassen.

Wir würden uns freuen, Sie persönlich kennenzulernen und Ihre Eindrücke zu dieser Immobilie zu erfahren.

Mit freundlichen Grüßen.

Premium Home Life Immomcc



Thank You.



WhatsApp

[+39 371 / 522 93 32](tel:+393715229332)



office@immomcc.com



www.consultingprojectstyling.com



www.immomcc.com

