

# Lombardia

## Cercino

Ref. 6079: Cercino - Berghütte bestehend aus zwei unabhängigen Wohnungen!  
Kaufpreis: € 85.000



# Beschreibung

Für diejenigen, die in ihrem Urlaub das hektische Alltagsleben gegen absolute Ruhe, die Berge und die schöne Natur eintauschen möchten, haben wir dieses authentische Berghaus in dem kleinen Bergdorf Cercino zu verkaufen. Das Haus ist in zwei unabhängige Wohnungen unterteilt, eine im Erdgeschoss und eine im ersten Stock, die durch eine Außentreppe verbunden sind. Die Hütte befindet sich in einem brauchbaren Zustand und wurde von den jetzigen Besitzern bis vor kurzem im Sommer genutzt. Mit einigen Renovierungsarbeiten kann es an Ihren Geschmack angepasst werden, um es zu einem komfortablen Aufenthalt zu machen.

Im Erdgeschoss betreten Sie durch die Eingangstür ein geräumiges Wohnzimmer mit Sitzecke, Esstisch und Pelletofen, durch den Flur gelangen Sie in die Wohnküche mit Kamin und von der Küche in ein großes Schlafzimmer. Im Flur des Erdgeschosses befindet sich eine Toilette/Bad mit Waschbecken und Dusche.

Die Außentreppe führt in den ersten Stock. Die Flügeltüren führen in den Ess- und Küchenbereich mit Kamin, außerdem gibt es auf dieser Etage zwei Doppelschlafzimmer und ein Badezimmer.

Die beiden Wohnungen könnten durch den Bau einer Innentreppe zu einem Haus zusammengelegt werden.

Eine Außenterrasse mit einer Pergola von ca. 30m<sup>2</sup> gehört zum Haus und bietet die Möglichkeit, im Freien zu essen und zu entspannen.

Unter dem Haus befinden sich zwei Keller, die als Weinkeller, Hobbyraum oder nach Belieben genutzt werden können, sowie ein Abstellraum.

Das Haus ist an das Strom- und Wassernetz sowie an die Kanalisation angeschlossen, und es besteht die Möglichkeit, es an das örtliche Gasnetz anzuschließen.

Cercino ist eine kleine italienische Gemeinde mit 797 Einwohnern in der Provinz Sondrio in der Lombardei. Sie liegt am rätischen Hang und ist Teil der „Costiera dei Cech“, der Sonnenseite des Valtellina-Tals.

Das Haus befindet sich im oberen Teil des Dorfes Cercino, das für seine Ruhe und die schöne Natur geschätzt wird. In nur 20 Autominuten erreichen Sie den Comer See und ein großes Einkaufszentrum mit allen Arten von Geschäften und Supermärkten.

Die Straße zum höher gelegenen Teil des Dorfes Cercino ist eine gut befahrene Straße. Die Straßen im Dorf selbst, die zum Haus führen, sind sehr eng, so dass das Haus selbst nur mit einem Kleinwagen (Typ Fiat Panda) erreicht werden kann. Öffentliche Parkplätze gibt es am Rande des Dorfzentrums.

Cercino liegt am Anfang des Valtellina-Tals. Das Valtellina ist unter anderem für seine Skigebiete bekannt, ein Tagesausflug dorthin und zurück ist durchaus machbar; Alta Valtellina, Aprica, Valchiavenna und Valmalenco, mit bekannten Skigebieten. Denken Sie an Bormio und Livigno, aber auch an Caterina Valfurva, Chiesa Valmalenco, Campodolcino und Madesimo. Das nächste Skigebiet ist

nur eine halbe Autostunde entfernt. Außerdem kann man im Sommer auf dem berühmten Stilfserjoch Skifahren, während man in Valdidentro Biathlon betreiben kann, eine Sportart, die Skifahren und Schießen kombiniert.

Im Jahr 2026 werden hier an mehreren Orten die Olympischen Winterspiele ausgetragen!

Im Sommer kann man die wunderschöne Natur genießen und zwischen Trekkingrouten, Mountainbikestrecken, Kanu- und Raftingfahrten wählen. Ein ideales Ziel also für Naturliebhaber, aber auch für Liebhaber der Veltliner Weine. Die Weine des Valtellina werden hauptsächlich aus der Nebbiolo-Traube hergestellt, die hier "Chiavennasca" genannt wird. Die wichtigsten sind der Valtellina Superiore DOCG mit seinen 5 Unterzonen (Inferno, Grumello, Sassella, Valgella, Maroggia) und der Sforzato di Valtellina DOCG (aus Sultaninen-Trauben).

Aber auch die Küche des Valtellina ist für typische regionale Produkte und Gerichte bekannt: Von Bresaola bis Pizzoccheri, von Polenta Taragna bis zu spektakulären Käsesorten wie Il Bitto sind sie ein Fest für Feinschmecker. Ein Tipp? Verpassen Sie nicht das ihnen gewidmete Fest im September, bei dem private Höfe geöffnet werden und gastronomische Rundgänge organisiert werden.

Eine Gegend, die es zu entdecken gilt, mit immer noch interessanten Preisen, wo sich Ruhe, Natur, Gastronomie und Kultur mit Skifahren in kurzer Entfernung im Winter, Wandern und Radfahren in der Natur im Sommer oder einem gelegentlichen Tag am Comer See verbinden lassen!

Bitte kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

# Bilder



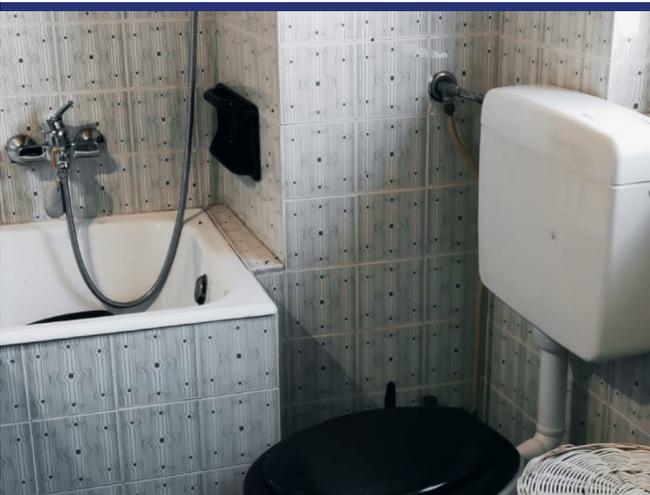
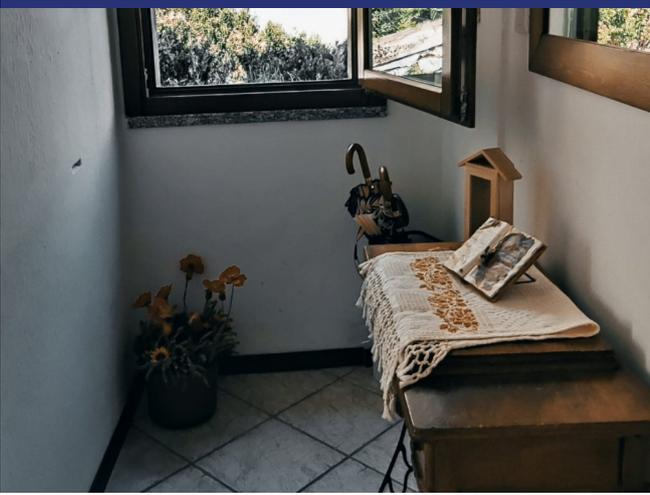


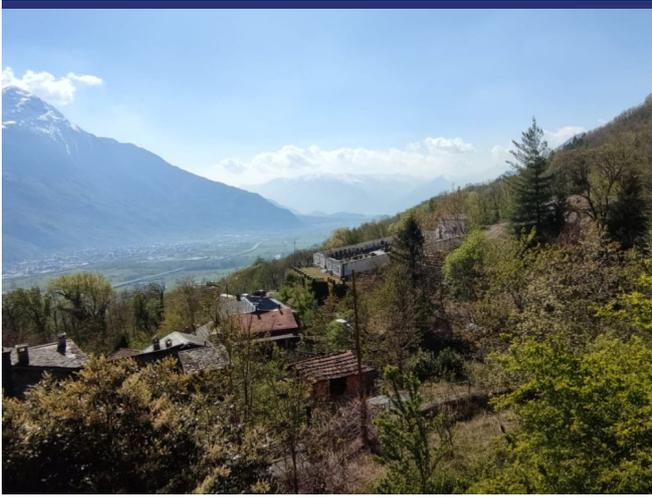


























# Lage und Details



(die Markierung ist nicht die genaue Lage der Immobilie)

- Referenz: 6079
- Landhaus
- Terrasse
- Kamin
- Kaufpreis: € 85.000
- Wohnfläche: 142 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 30 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 3
- Badezimmer: 2
- Zustand des Hauses: Teilweise zu renovieren
- Status: verkocht onder voorbehoud

# Information

## Das Kaufprozess und die zusätzlichen Kosten

Für Informationen über das Verfahren des Kaufprozesses wenden Sie sich bitte an unserem Büro. Auf Wunsch senden wir Ihnen eine ausführliche Dokumentation über den Kauf eines Hauses in Italien, das Verfahren und die Anschaffungskosten.

## Über ItaliaCasa

ItaliaCasa ist eine internationale Immobilienagentur mit nur 1 Spezialisierung: Italienische Immobilien! Wir kombinieren das Beste von zwei Welten. Fest verankert in Italien, vergessen wir unseren nordeuropäischen Wurzeln nicht. Unsere mehrsprachigen Vertreter in Italien sind ein Garantie für ein perfektes Verständnis der lokalen Marktbedingungen. Wir verstehen unseren internationalen Kunden so wie wir auch die italienische Art Geschäfte zu machen verstehen. Dies ermöglicht uns, unseren Kunden die bestmögliche Unterstützung während des Kaufprozesses zu bieten.

## Warum sollten Sie sich für ItaliaCasa entscheiden?

Die erfolgreiche Anschaffung einer Immobilie endet nicht mit dem Finden des passenden Hauses auf der Website. Gerade über das Internet kann ein interessierter Käufer viele Mittlerpersonen und Webportale finden, über die ausländische Immobilien angeboten werden.

Oft haben solche Unternehmen wenig Kenntnis von italienischen Immobilien, der Marktsituation und der Rechtsprechung in Italien, weshalb von fachkundiger Betreuung nicht die Rede sein kann. Es ist wichtig, um einen Makler auszuwählen, der nicht nur in der Lage ist, die Häuser zu finden, sondern auch den gesamten Auftrag mit der entsprechenden Kenntnis der Sachlage gut begleiten kann. Denn erst dann beginnt die wichtigste Phase des Kaufvorgangs.

Das Kaufen eines Hauses wird erst zu einer runden Sache Dank Spezialisten, die wissen wo die Probleme liegen und welche Angelegenheiten während des Kaufes besondere Aufmerksamkeit verlangen. Alle Katasterangelegenheiten sowie notwendige Genehmigungen und juristische Aspekte werden durch uns betreut, so dass die Interessen unserer Kunden optimal berücksichtigt werden können. Unser Ziel ist es, Ihnen einen sorgenfreien Immobilienkauf zu ermöglichen.

## Möchten Sie mehr wissen?

BENELUX

ItaliaCasa BV

Postbus 1010

2200 BA Noordwijk, Niederlande

Tel International: +31 71 3649732 D. +49 40 22869849

ITALIEN

ItaliaCasa Srls

Contrada Gualduccio 1

San Ginesio (MC)

Tel +39 0332 1791448

Numero REA MC - 193326

P. IVA 01927730430

FIAIP nr. 28627

[info@italiacasa.net](mailto:info@italiacasa.net)

[www.italiacasa.net](http://www.italiacasa.net)



© ItaliaCasa. Die Daten in dieser Broschüre sind mit größter Sorgfalt zusammengestellt worden. Die angeführten Informationen haben ein allgemeines und informatives Charakter und sind nicht mehr als eine Einladung in Verhandlungen einzutreten. Aus dem Inhalte dieser Informationen kann daher nicht rechtsverbindlich sein. ItaliaCasa ist nicht verantwortlich für Schäden die aus falschen Angaben oder anderweitig entstehen könnte.