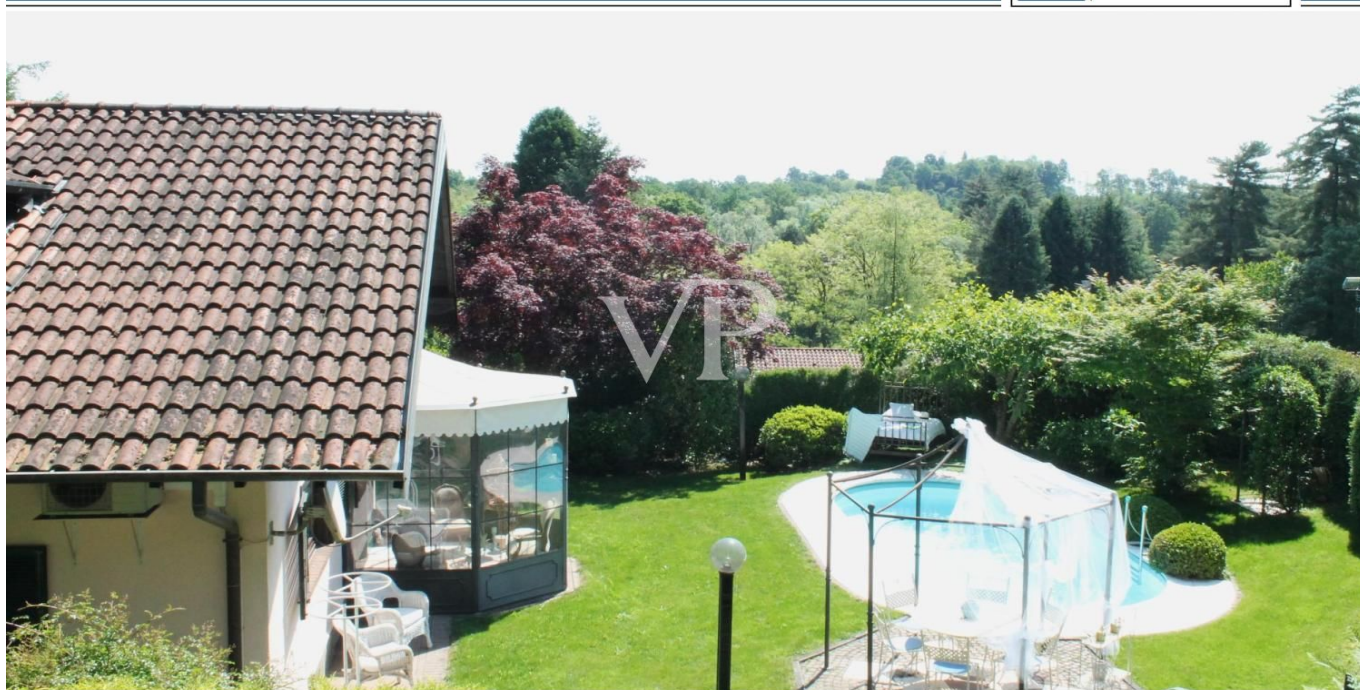


Guanzate – Lombardei

# Villa Indipendente nell'Esclusivo Residence "I Cinq Fo"

CODICE OGGETTO: IT252942127



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

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | IT252942127 |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 4           |
| Anno di costruzione | 1990        |
| Garage/Posto auto   | 4 x Altro   |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 720.000 EUR            |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissioni |
| Superficie commerciale | ca. 300 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche        | Piscina                |

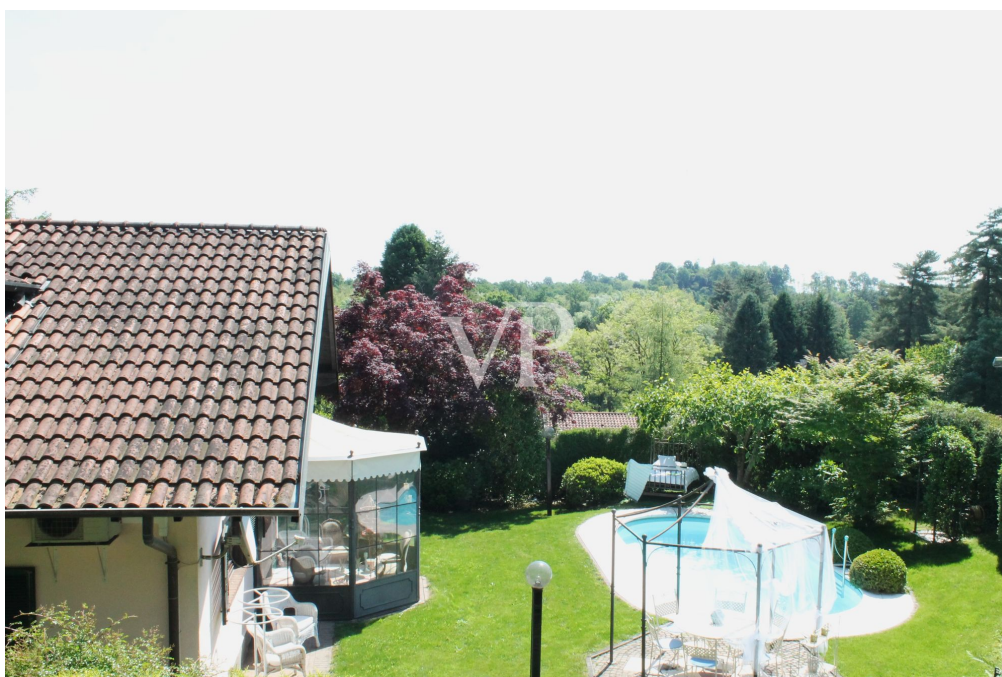
CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero                | Consumo energetico                                    | 234.37 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.03.2027                          | Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                |

CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

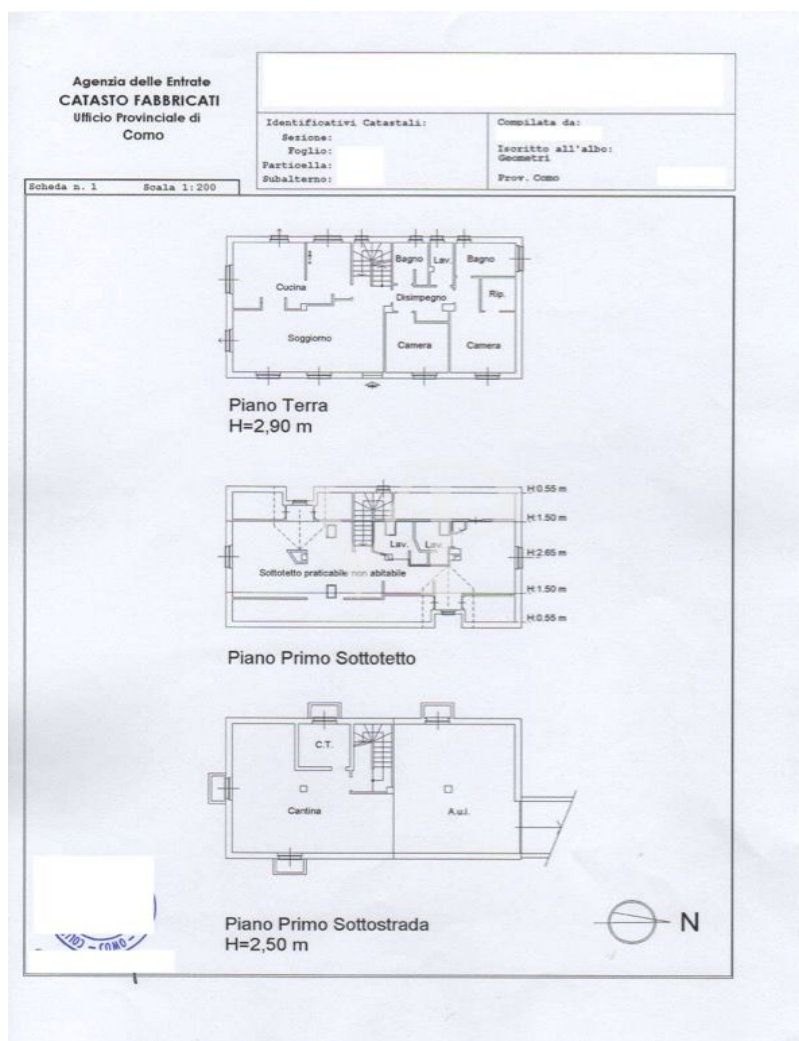
## Planimetrie

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo Sottostrada  
H=2,50 m

Stampa circolare: **UFFICIO E DEI GEOMETRI**  
**COMO**



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi**

## Una prima impressione

Nel rinomato residence "I Cing Fo" di Guanzate in provincia di Como, proponiamo in vendita un'elegante villa unifamiliare con giardino ben curato, piscina e zona relax. La proprietà di 300 mq circa, si sviluppa su due piani abitativi oltre al piano interrato. Il piano terra principale è composto da un ampio e luminoso soggiorno con la sua caratteristica e graziosa veranda con vista sul giardino e sulla piscina, la sala da pranzo con uscita in giardino, la cucina abitabile accessoriata ben funzionale, disimpegno e la zona notte dove troviamo un bagno completo di doccia, una camera matrimoniale, il locale lavanderia finestrato, la camera padronale con cabina armadio e bagno privato con vasca.

Con una comoda scala interna si raggiunge il piano mansardato praticabile e ben disposto composto da due ampi locali (possibili camere da letto) e due bagni entrambi con doccia, oltre a vani deposito.

Il piano interrato è composto da una cantina, il locale caldaia, locale hobby e l'ampia autorimessa di 53 mq che può contenere 3-4 automobili e una zona d'angolo per motocicli e biciclette.

Le pertinenze includono 2000 mq circa di giardino di cui la parte sul retro è a balze, piscina di m 3,5 x 7, due vaste aree parcheggio esterne, una a piano strada ed una a piano giardino, la legnaia coperta, le aree relax una completa di gazebo per pranzare all'aperto e una per il barbeque. La privacy è garantita da una siepe di bosso a bassa manutenzione, che non pregiudica la vista panoramica.

La casa è completamente circondata dal verde, viali e angoli molto curati.

Costruita con cura negli anni 90 con materiali in muratura portante in laterizi isolanti (Poroton), i serramenti sono in legno con doppio vetro, tetto con isolamento in poliuretano, pavimento in parquet dussè Africa massello al piano terra, laminato in mansarda, rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni.

La proprietà è dotata di antifurto volumetrico interno, perimetrale in giardino e contatti sui cancelli carraio e pedonale, addolcitore, impianto di irrigazione, aria condizionata con due splits nei locali a sud. Cancelli carraio elettrico. Riscaldamento a gas con la caldaia a condensazione che è stata installata nel 2023.

Nel prezzo di vendita è compresa una volumetria residua edificabile di circa 400 mc. Spese condominiali di circa 1500 €/anno che comprendono la portineria, il servizio di raccolta dello sfalcio del verde, lo spazzaneve, la pulizia strade e le spese di amministrazione.

Nelle immediate vicinanze, raggiungibili a piedi si trovano, il centro ippico, lo "Sporting Cing Fo" con piscina coperta attiva tutto l'anno ed un'altra piscina estiva scoperta, il tennis club e il ristorante.

A qualche minuto di auto si trovano i campi di golf della "Pinetina Golf Club" ad Appiano Gentile e del "Monticello Golf Club" Cassina Rizzardi.

Il residence è ubicato a cinque minuti dall'uscita autostradale di Lomazzo nord, autostrada che collega Milano, Como e la Svizzera. La distanza da Milano è di 37,8 km, da Como 17 km e da Lugano 40 km.

Con la Pedemontana in 30 minuti si raggiunge l'Aeroporto di Milano Malpensa.

**CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardei**

## Dettagli dei servizi

Cancello carraio elettrico  
Aria condizionata  
Piscina Privata  
Irrigazione giardino  
Locale Hobby  
Antifurto perimetrale esterno  
Antifurto interno  
Lavanderia  
Autorimessa 53 mq  
Giardino privato  
Zona relax

**CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi**

## Tutto sulla posizione

Il complesso residenziale "I Cing Fo" Guanzate provincia di Como è raggiungibile dall'uscita autostradale (A9) di Lomazzo nord, autostrada che collega Milano, Como e Lugano/Svizzera, la distanza da Milano è di 37.8 km, da Como 17 km e da Lugano 40 km.

Con la Pedemontana in 30 minuti si raggiunge l'Aeroporto di Milano Malpensa.

Nelle immediate vicinanze del residence, raggiungibili a piedi si trovano il centro ippico, il centro sportivo con piscina coperta attiva tutto l'anno ed un'altra piscina estiva scoperta, il tennis club e il ristorante.

A qualche minuto di auto si trovano i campi di golf della "Pinetina Golf Club" ad Appiano Gentile e del "Golf Club Monticello" Cassina Rizzardi.

CODICE OGGETTO: IT252942127 - 22070 Guanzate – Lombardi

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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