BEZAUBERNDES RUSTICO IN LIGURIEN!

18026 Rezzo / Italien

- Aussichtslage
- zentrumsnah / Nahversorgung
- ca. 30 Minuten zum Meer
- restauriert / saniert / Erstbezug
- deutscher Standard / Technik
- Einliegerwohnung

Ihre Berater

Bernhard Böckle
+43 664 177 45 03
boeckle@diezwei.immo

Miriam König
+43 664 177 45 06
koenig@diezwei.immo

Daten

Objektnummer	10-084
Wohnfläche	ca. 170 m²
Terrasse	ca. 45 m² im UG1 mit Außendusche und Waschbecken ca. 25 m² im UG2 vor dem Weinkeller ca. 9 m² im OG überdacht mit Panoramaaussicht
Zimmer	4 Zimmer
Bad EG	Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche und WC
Bad UG1	Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche und WC
WC	separates WC im OG
Einliegerwohnung	vorhanden
Beziehbar	sofort
Baujahr	18. Jahrhundert, 2014 bis 2016 restauriert / saniert
Keller	Räumlichkeiten für Technik, Heizung und Waschraum vorhanden
Auto	Abstellplatz im Freien an der Dorfstraße
Heizung	Vorrichtung Gastherme sowie Pellet samt Vorratsbehälter vorhanden Fußbodenheizung sowie Solaranlage
HWB	73,01 kWh/m²a Klasse C
Kaufpreis	auf Anfrage

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposê ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Einblick

In phantastischer Lage oberhalb des charmanten Ortes Rezzo gelegen, besticht dieses mehrstöckige Stadthaus durch seinen Natursteincharakter, seine offene Loggia und die stilsicher gestalteten Innenräume. Erst kürzlich fertiggestellt entspricht die Casa Fontanella in puncto Qualität und Wirtschaftlichkeit heute eher einer neu errichteten Residenz, als das aus dem 18. Jahrhundert stammende Haus von außen vermuten ließe. Das 400 Jahre alte Natursteinhaus wurde in den letzten 2 Jahren mit viel Liebe, solider Gründlichkeit und in bester Qualität restauriert.

Das Haus selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 m² und wurde mit viel Fingerspitzengefühl unter dem Motto „Rustico trifft Moderne" renoviert. Die integrierte Einliegerwohnung im Untergeschoss mit einem separaten Eingang über die Terrasse ist individuell nutzbar. Herausragendes Architekturmerkmal im Obergeschoss ist die sichtbare „loftartige" Dachkonstruktion mit Holz-und Terracottaplatten sowie der große Weinkeller mit Natursteinwänden und das architektonisch schöne Weinregal. Dies verleiht dem Weinkeller seinen speziellen Charakter. In den weiteren Geschossen wurden sichtbare Balkendecken, ebenso mit Terracottaplatten, verbaut. Zur Raumtrennung dienen Vollholztüren aus Eiche. Großflächige, energiesparende Fensterfronten geben den einzelnen Räumlichkeiten viel Licht, Sonne und eine einzigartige Sicht.

Sämtliche Außen/Stütz Steinmauern des Hauses wurden komplett neu aufgebaut. Das Dach wurde ebenso komplett erneuert, wärmegedämmt und mit traditionellen ligurischen Schieferplatten gedeckt. Ebenso erstrahlt die Natursteinaußenfassade nach Reinigung, Ausbesserungsarbeiten und Neuverfugung, in neuem Glanz. Über die ehemalige, kleine Dorfstraße gelangen Sie zum Eingangsbereich des Hauses. Dieser ist dank des Torbogens regengeschützt. Parkmöglichkeiten bieten sich direkt vor dem Haus an der Dorfstraße. Das offen gehaltene, lichtdurchflutete Obergeschoss mit einer Deckenhöhe von ca. 3,30 m erstreckt sich über die gesamte Hausfläche. Es umfasst Küche, Esszimmer, Kaminzimmer, Wohnzimmer und ein separates WC. Besonderes Augenmerk wurde auf den sichtbaren Holzdachstuhl gelegt, dessen Unterseite mit 3 cm dicken Terracottaplatten aus der Toskana belegt ist.

Dank der exklusiven „Nolte" Küche samt hochwertigen Elektrogeräten (Geschirrspüler, etc.) steht einem kulinarischen Abend mit Familie und Freunden nichts mehr im Wege. Die natursteinbelassenen Wände, verbunden mit einem modern gestalteten Kamin verleihen dem Raum ein ganz besonderes und einzigartiges Ambiente. Hier genießen Sie nicht nur gemütliche Abende vor dem Kamin sondern auch den sagenhaften, unverbaubaren Blick auf das Dorf sowie das gesamte Tal. Die überdachte Loggia lädt zum Frühstücken in der Morgensonne geradezu ein.

Über den großzügigen, hellen Dielenbereich gelangen Sie in das kombinierte Gäste, Kinder oder Arbeitszimmer, weiter in ein geräumiges Schlafzimmer, sowie in ein Badezimmer. Das Badezimmer wurde großzügig gestaltet, mit einem speziellen, vom Schreiner gestalteten, Waschtisch, einem WC und einer großen begehbaren Dusche ausgestattet. Die Dusche wurde mit einer Glaswand abgetrennt und mit Raindance-Elementen ausgestattet. Auch bei den Sanitärelementen wurden exklusive Qualitätsprodukte wie Hans Grohe und Duravit verwendet, bei den Fliesen handelt es sich um Designerfliesen, teilweise in Mosaik. Hier genießen Sie ebenso den wunderbaren Ausblick auf das Dorf und das Tal.

Über die Terrasse erreichen Sie den separaten Eingang der Einliegerwohnung. Hier finden Sie neben dem freundlichen Eingangsbereich, das Badezimmer sowie den Wohn – und Schlafbereich vor. Eine angrenzende Nische bietet die Möglichkeit eines Kücheneinbaus (Anschlüsse vorhanden) oder eines begehbaren Kleiderschranks.

Einblick

Im 1. Untergeschoss befindet sich ein kombinierter Hauswirtschafts- und Technikraum. Dieser beinhaltet die gesamte Solar – und Heizungstechnik und kann außerdem als Abstellraum, Waschküche und Trockenraum benutzt werden. Ebenso erreichen Sie den Technikraum von außen durch eine separate Tür.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das 2. Untergeschoss und durch eine langgezogene Diele in das Herzstück, den Weinkeller. Die Natursteinwände und das architektonisch schöne Weinregal verleihen dem Keller einen speziellen Charakter. Diese Räumlichkeit lädt zum Relaxen und Feiern geradezu ein. Auch hier bieten zwei großzügige Fensterfronten einen wunderbaren Ausblick aufs Tal, ebenso bietet die Fußbodenheizung im 2. Untergeschoss ein wohliges Klima.

Vor dem Eingang der Einliegerwohnung befindet sich eine ca. 45 m² große, sonnige Terrasse die sich wunderbar zum Relaxen anbietet. Eine Edelstahldusche und ein Wiener Guss-Waschbecken, das aus dem vorbeifließenden Bach gespeist wird, ist vorhanden. Belegt ist der Boden der Terrasse mit Schieferplatten. Vor dem Weinkeller befindet sich eine weitere, ca. 25 m² große Terrasse, welche zum morgendlichen Sonnen aber auch zum Frühstücken einlädt.

Zur technischen Ausstattung des Hauses gehören 4 Telefondosen, mögliche 4 Internetanschlüsse, 5 Satellitendosen - TV, 2 Scheiben Isolierverglasungen sowie Kupferregenrohre. 5 Solarelemente mit insgesamt 11,5 m² erwärmen den 800 Liter Solarboiler, der den täglichen Warmwasserbedarf (gesteuert) über eine vorhandene Frischwasserstation sicherstellt. Gleichzeitig dient der 800 Liter Solar Boiler, gesteuert über ein Mischventil, als Heizungsunterstützung in der Übergangszeit. Im Wohnraum befindet sich ein offener Kamin mit 12 KW Leistung. Die Spengler, Elektro, Sanitär, Wasser und die Abwasserinstallation, sind in neuester und bewährter deutscher Technik ausgeführt.

Die im ganzen Haus verlegte Fußbodenheizung – aus Kupfer/Kunststoffleitungen – sorgen für eine warme und behagliche Atmosphäre. Zusätzlich wurde ein Grundfos Hauswasserwerk installiert, welches über einen außen gemauerten Tank, kostenloses Wasser für die gesamten Toiletten sowie den Garten liefert. Die Installation einer Gastherme oder einer Pellet Heizung mit einem Vorratsbehälter von ca. 4000 Liter sind nicht nur vom Platz sondern auch von den Anschlüssen vorgesehen.

Dieses außergewöhnlich charmante Haus liegt in Rezzo, einem kleinen ligurischen Dorf mit ca. 400 Einwohnern im Valle della Giara. Im Dorf finden Sie eine Trattoria sowie 2 Lebensmittelgeschäfte mit angeschlossener Bar vor. Knapp 7 km entfernt, in Pieve di Teco, erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die herrlichen Sandstrände von Alassio, Albenga sowie Imperia erreichen Sie in nur 30 Minuten.

Das Rustico Casa Fontanella ist gerade komplett restauriert worden und aus der ehemaligen Ruine wurde nun ein absolut einmaliges Juwel. Die perfekte Mischung aus Stil und Komfort im idyllischen, mittelalterlichen Bergdorf Rezzo. Der idealer Zufluchtsort für Ihre Familie und Freunde.

Den Alltag vergessen

Die Ruine und das Castello dei Clavesana (Wahrzeichen von Rezzo) lassen die ehemalige politische Bedeutung zwischen Savoyen und Genua erahnen. Im Tal rauscht der Fluß Arroscia und von der Anhöhe schaut die mittelalterliche Wallfahrtskirche "Nostra Signora del Sepolcro" mit ihren herrlichen Fresken aus dem 15. Jahrhundert. Vom Rustico Casa Fontanella aus gibt es zahlreiche Möglichkeiten sich die Zeit relaxed zu vertreiben.

Das Zentrum des Dorfes befindet sich nur wenige Gehminuten vom Rustico entfernt. Hier finden Sie einige Bars und Restaurants. Ebenso haben Sie hier die Möglichkeit, diverse Lebensmittel einzukaufen. Ca. 2 km oberhalb von Rezzo finden Sie das Al Santuario, Azienda Agricola und die Ziegenfarm von Barbara Saltarinis. Hier können Sie nicht nur hervorragend essen, sondern im hauseigenen Shop auch Molkereiprodukte einkaufen. Viele der Restaurants liegen sehr versteckt in den umliegenden Bergdörfern. Insider fahren dafür auch gerne 30 - 40 km um die ausgezeichnete ligurische Küche zu genießen. Aber Achtung: Unter Umständen muss man sich auf 10 und mehr Gänge- Menüs einstellen.

Ob Sie einen Spaziergang durch das verträumte Rezzo, eine Wanderung oder Mountainbike-Tour durch die Hügel, Wälder oder das Tal machen möchten hier ist alles möglich. Der große Steinbuchenwald "Faggeta di Rezzo" beherbergt seltene und vor dem Aussterben bedrohte Tierarten. Die Arroscia-Wasserfälle „Cascate dell'Arroscia" sind von Mendatica über einen Pfad leicht zu erreichen. Der Fluß „Giara di Rezzo" ist ein bekanntes Angelrevier, hier gibt es Bachforellen, Aale, Rotaugen und Döbel, die sich im sauberen Gewässer sehr gut vermehren.

Ca. 2 Autostunden von Rezzo entfernt befindet sich das Skigebiet „Limone Piemonte/Riserva Bianca". Die Riserva Bianca, das Skigebiet des Valle Vermenagna ist über drei verschiedene Wege erreichbar. Über die Porta del Sole, die im Dorf ist, kommt man außerdem in das Gebiet des Maneggio, das für Anfänger geeignet ist. Die Riserva Bianca verfügt über insgesamt 80 km Pisten, die mit 16 Aufstiegsanlagen neuester Generation zu erreichen sind. Durch das Beschneiungssystem ist hier Winterspass garantiert - Liebhaber des Ski Alpin werden hier mehr als nur zufrieden sein. Golf-Liebhaber kommen hier ebenso auf Ihre Kosten wie alle anderen, die in dieser herrlichen Umgebung Sport treiben möchten. So finden Sie verschiedenste Golfplätze wie beispielsweise den Golf Club Garlenda sowie den Club Circolo Golf degli Ulivi in San Remo.

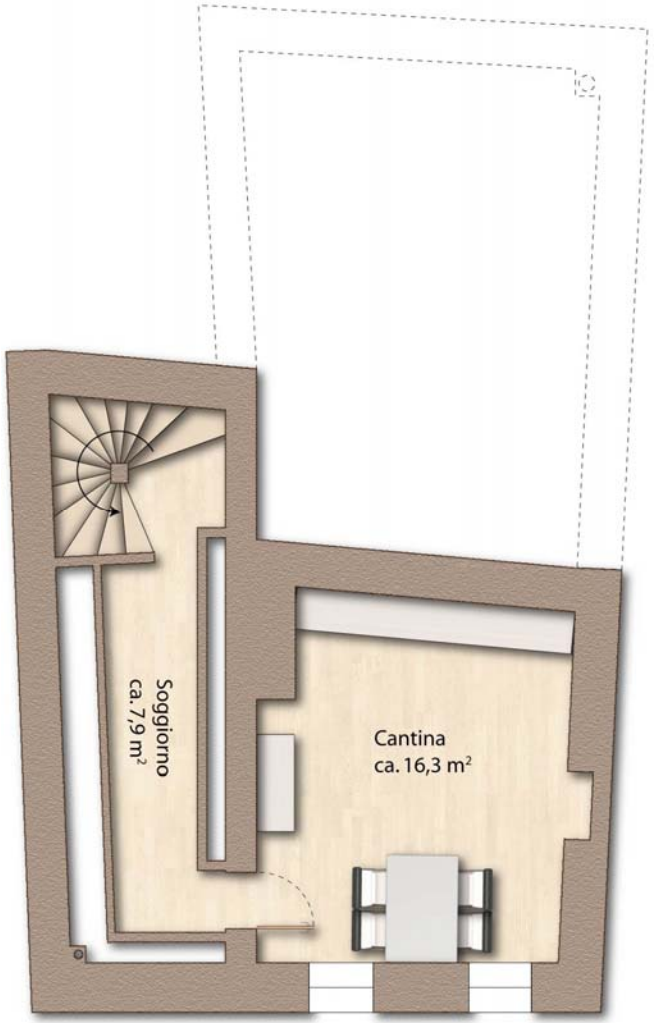
Wer Liebhaber des Meeres ist, erreicht dieses problemlos mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Zwischen Alassio und San Remo gibt es noch Eckchen die nicht mit Touristen überlaufen sind. Aber selbstverständlich bietet sich die ganze Blumenriviera für Strandbesuche an. Auch am Gebirgsbach „Giara di Rezzo" gibt es schöne Badestellen. Eine davon erreicht man von Rezzo aus zu Fuß in ca. 15 Minuten Tal abwärts über einen Fußweg.

Auf den kleinen Flohmärkten (ca. 35 Flohmarkt- und 14 Biostände in Dolcedo) lassen sich allerlei Antiquitäten wie Kronleuchter, Mörser, Möbel und auch Schmuck erstehen. Drumherum gibt es viel Trödel, Kitsch und auch Ramsch. Meistens sind Stände mit Gemüse, Weinen, Olivenöl, selbstgemachten Marmeladen, Käse, Kräutern… dabei. Auf jeden Fall einen Besuch wert.

In Pieve di Teco finden Sie einen Mini-Supermarkt, Apotheke, Arzt, Banken und zahlreiche Bars sowie Restaurants. Ansonsten bietet sich die komplette Blumenriviera mit ihren wunderschönen Hafenstädten (wie z.B. Albenga, Alassio, Imperia, San Remo usw.) an. Aber auch ein Trip an die Côte d'Azur ist immer ein Erlebnis. Interessant sind vor allem die zahlreichen Märkte in Imperia, Ventimiglia, San Remo usw. auf welchen man sich äußerst preisgünstig mit Kleidung, Lederwaren und weiteren schönen italienischen Werken eindecken kann.

„La dolce Vita" lässt sich am einfachsten im Rustico Costa Fontanella realisieren. Hier ist das Leben noch lebenswert.

Grundriss UG2

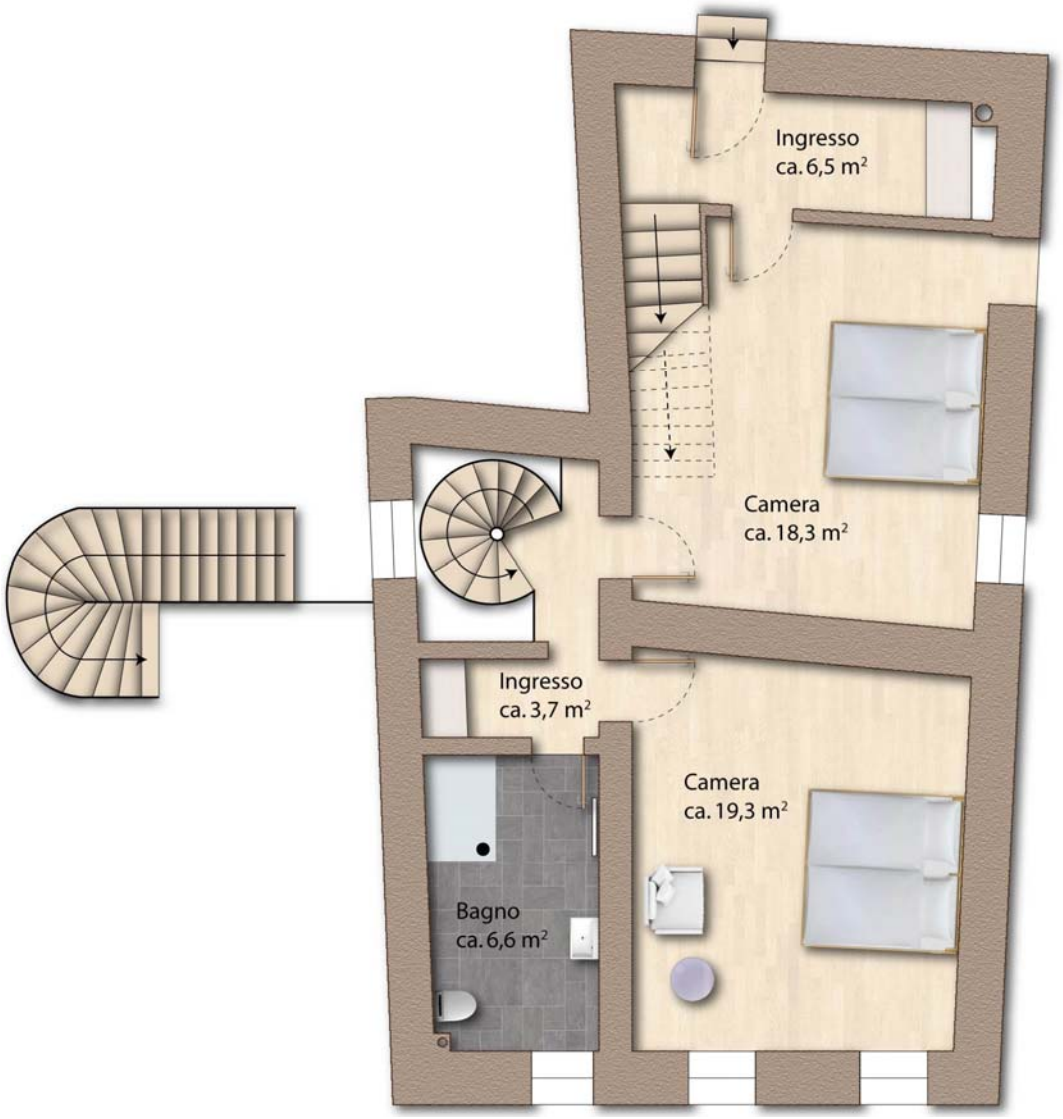


Grundriss UG2 mit ca. Maßangaben

Grundriss UG1

Grundriss UG1 mit ca. Maßangaben

Grundriss EG

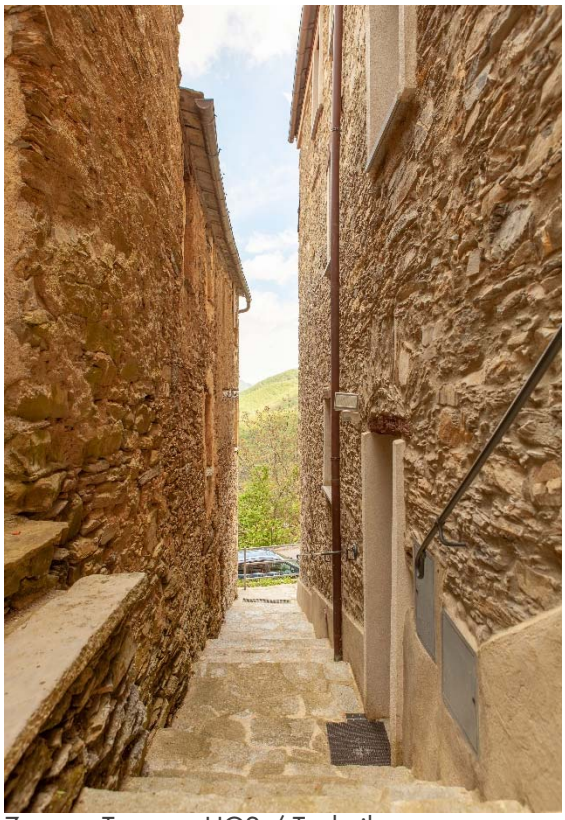


Grundriss EG mit ca. Maßangaben

Grundriss OG

Grundriss OG mit ca. Maßangaben

Impressionen



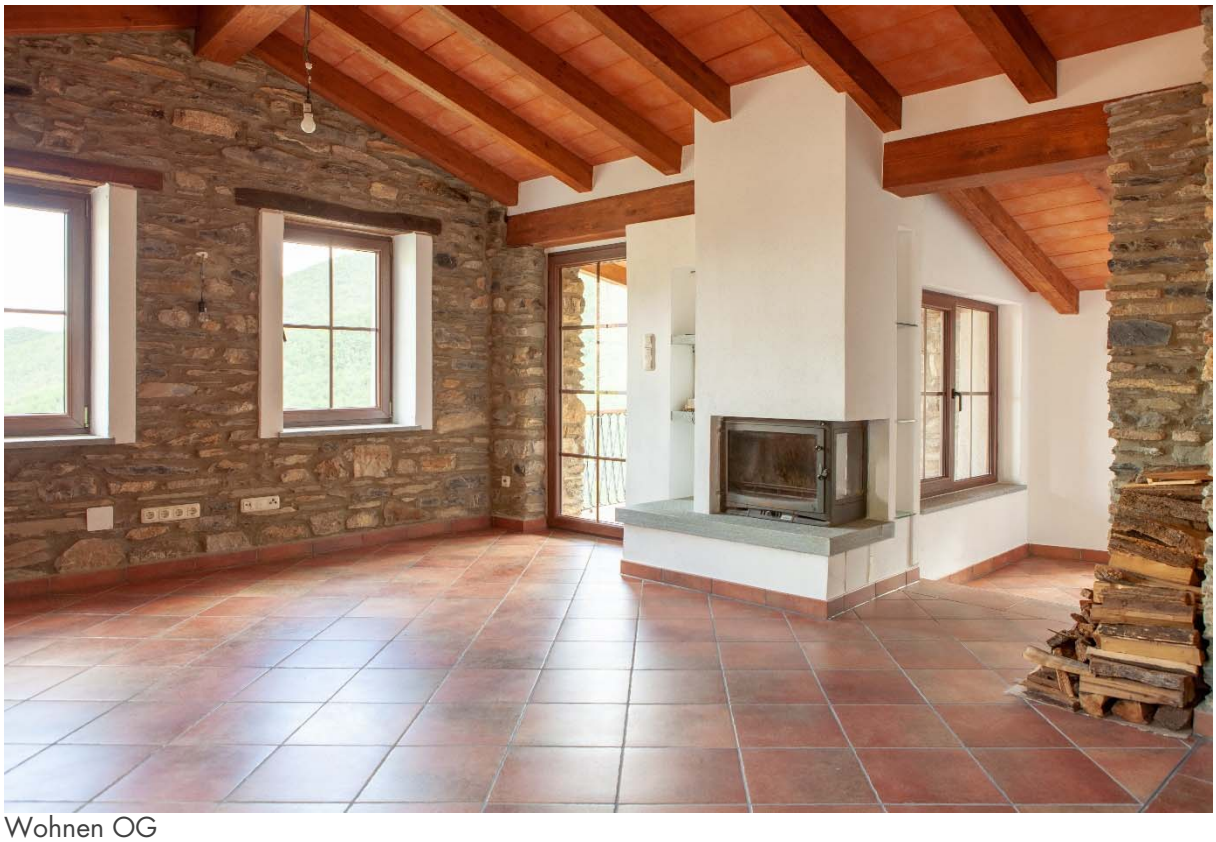
Zugang Terrasse UG2 / Technikraum

Terrasse UG1 / Zugang Einliegerwohnung

Zugang Haupthaus

Impressionen

Wohnen OG



Wohnen OG

Impressionen

Wohnen OG

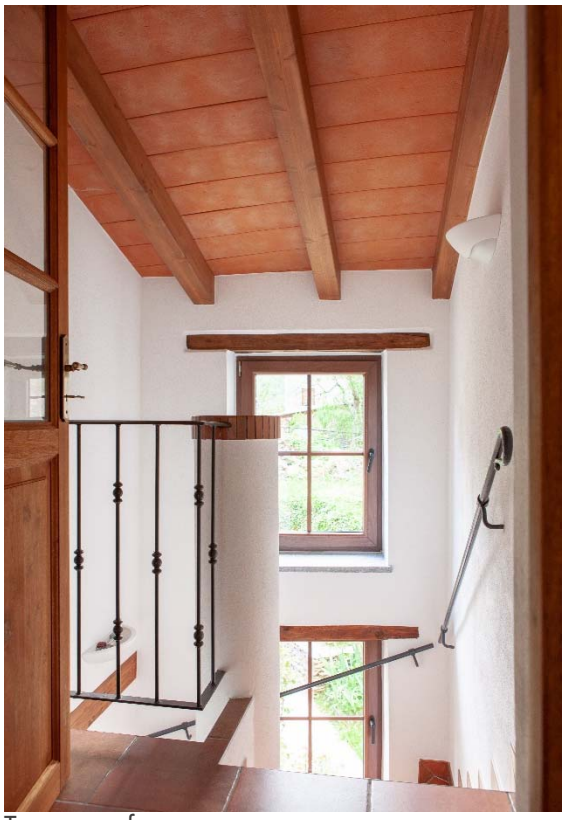
Terrasse OG mit Aussicht

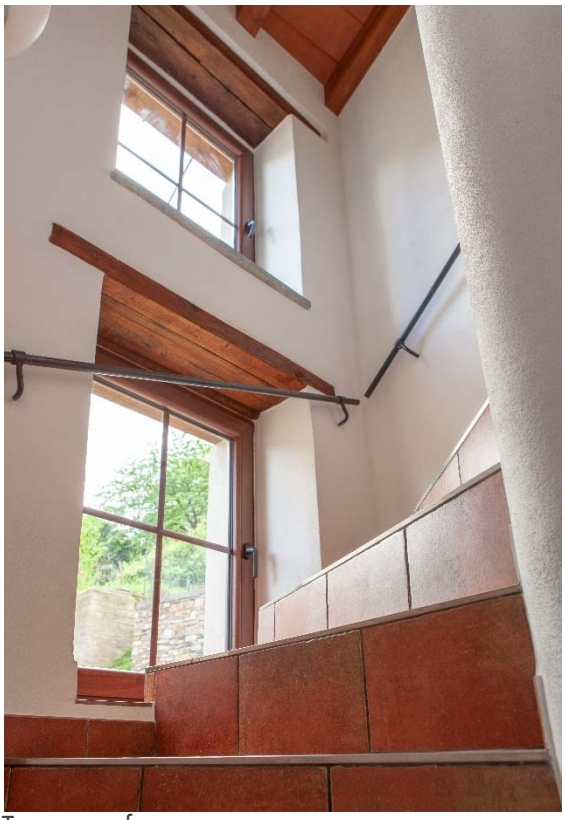
Impressionen

Kochen OG

Kochen OG

Impressionen


Treppenaufgang


Treppenaufgang

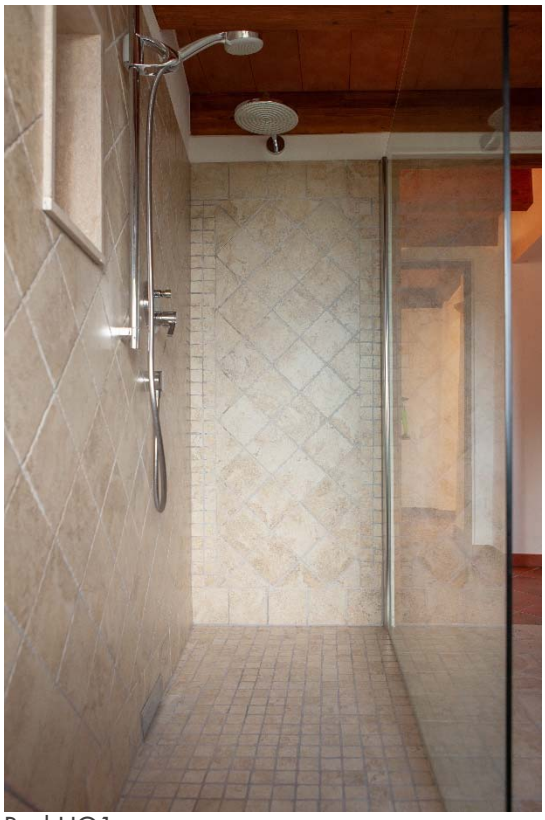
Zimmer EG

Impressionen

Zimmer EG

Bad UG1

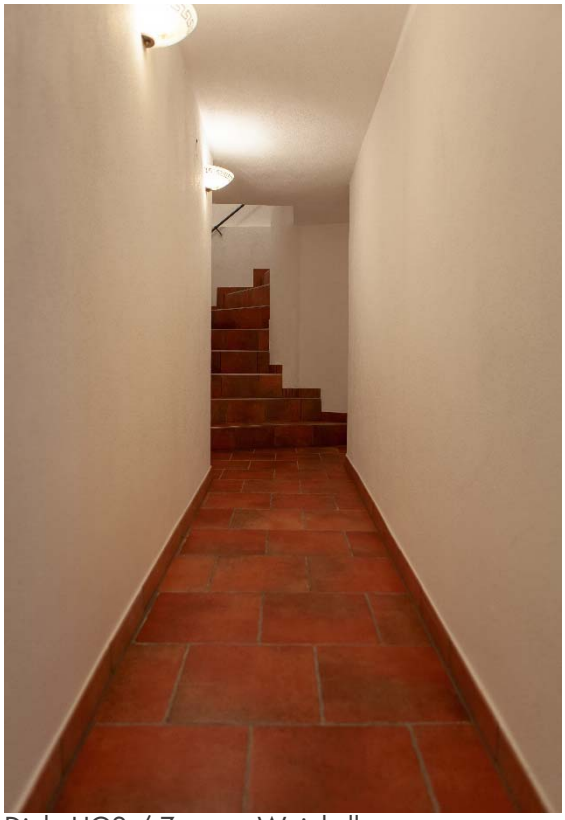
Impressionen



Bad UG1

Bad EG

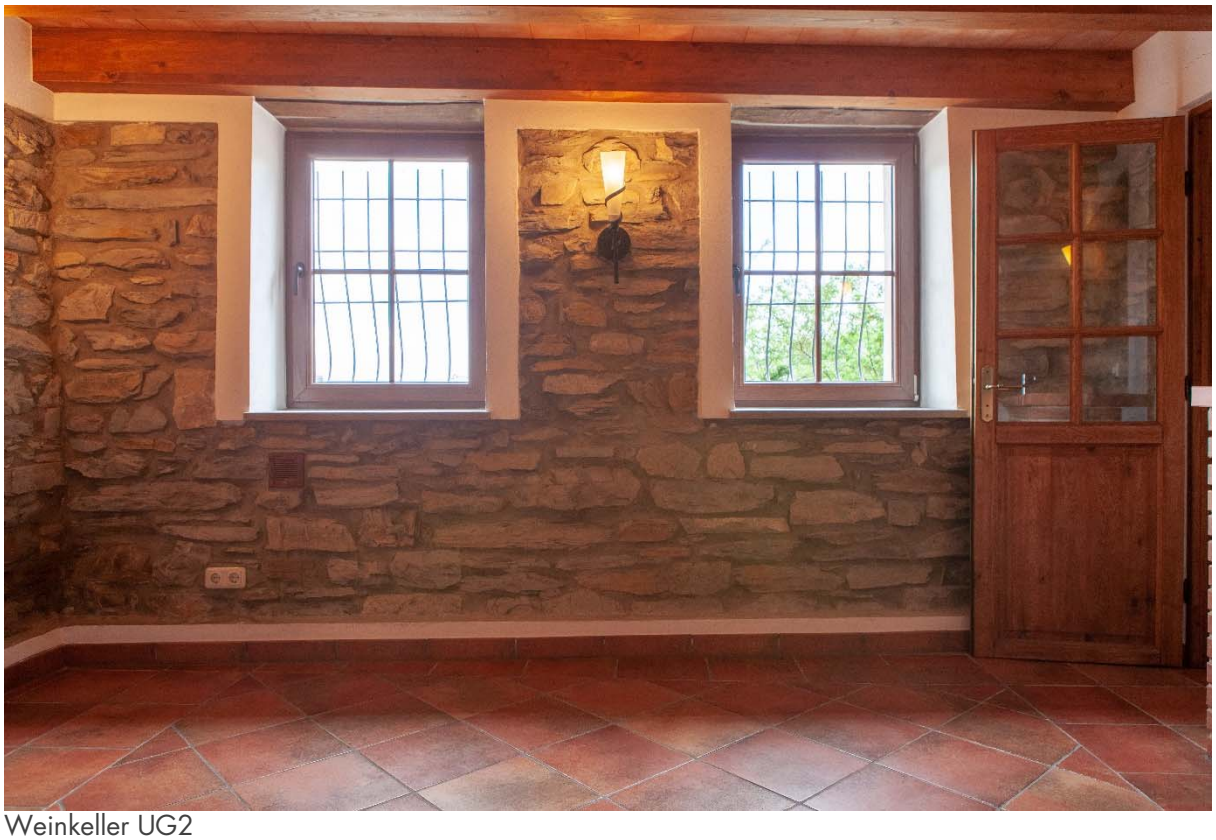
Diele EG



Diele UG2 / Zugang Weinkeller

Impressionen

Weinkeller UG2



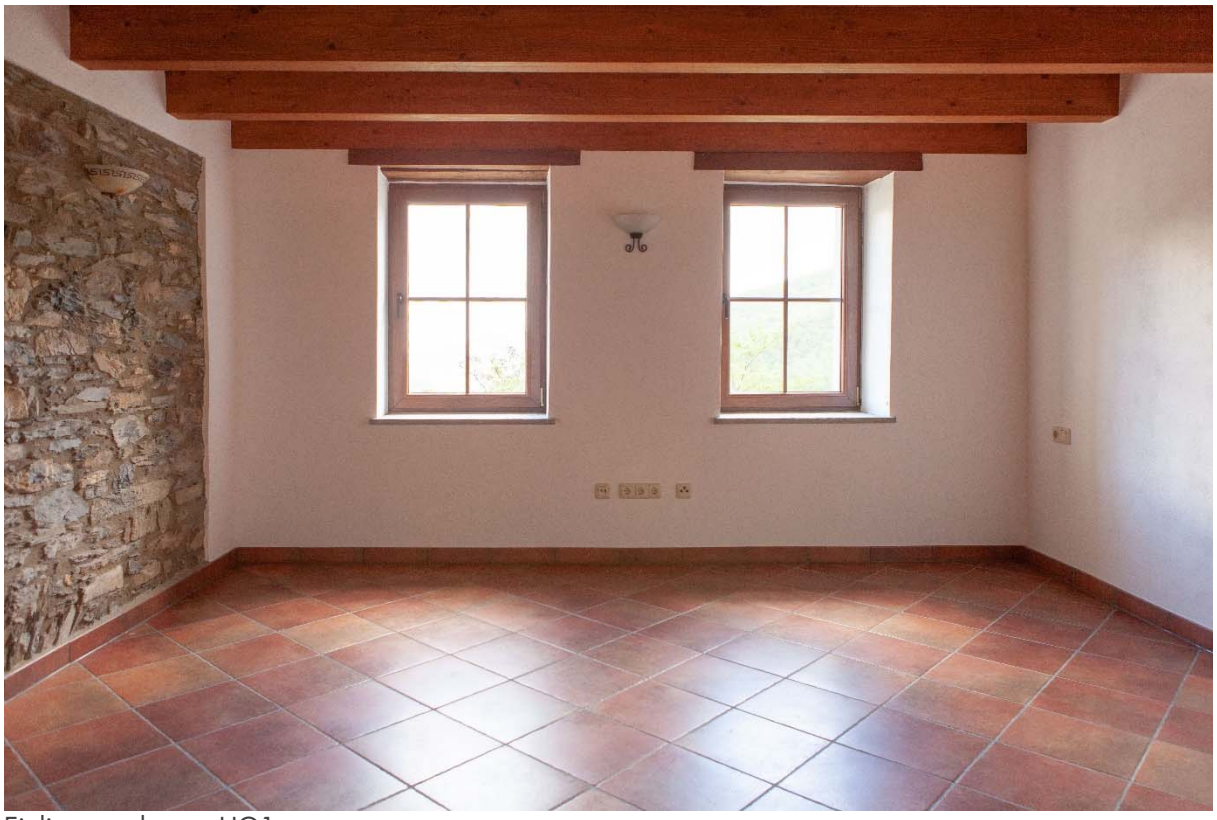
Weinkeller UG2

Impressionen

Weinkeller UG2

Weinkeller UG2

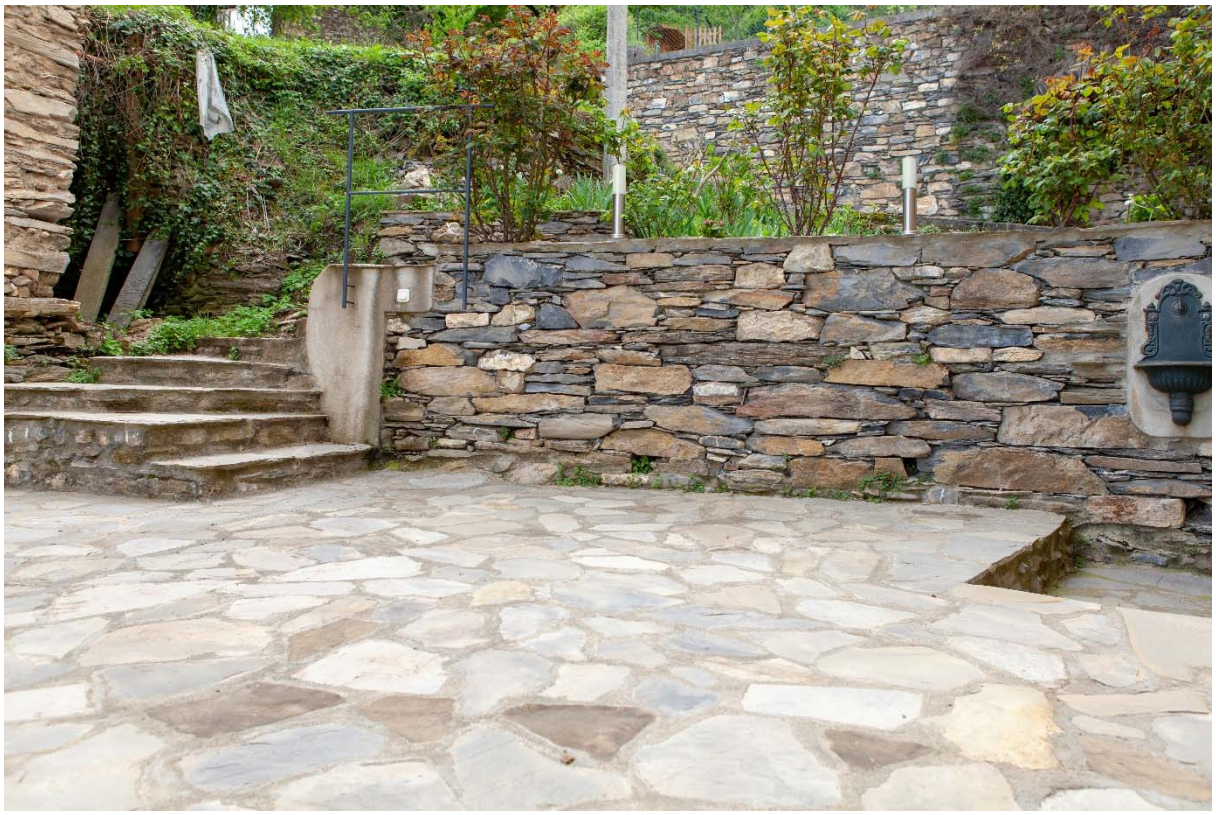
Impressionen



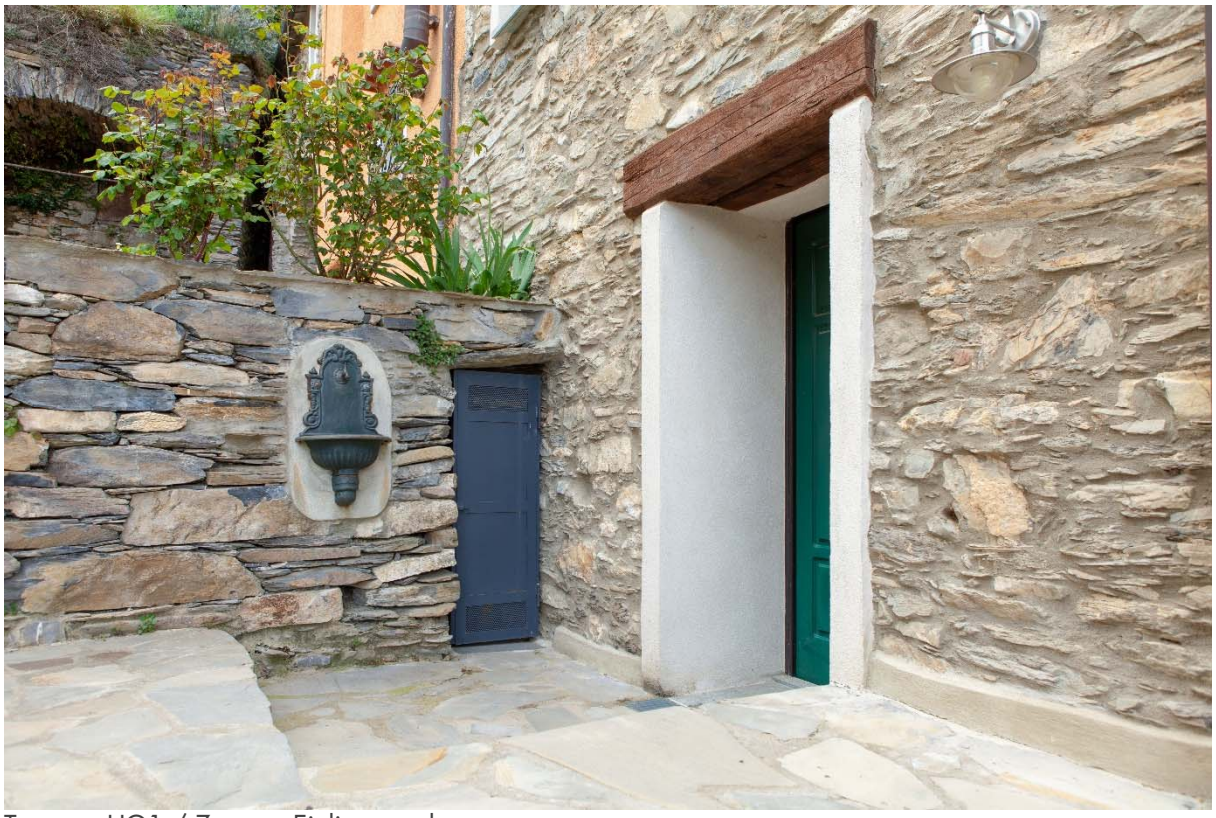
Einliegerwohnung UG1

Einliegerwohnung UG1

Impressionen



Terrasse UG1



Terrasse UG1 / Zugang Einliegerwohnung

Impressionen

Terrasse UG2

Bach

Aussicht Thal

Impressionen

Anfahrt

Anfahrt

Notizen

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Bahnhofstraße 12
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo