

Tignale - Gardasee

## Chalet moderne avec vue sur le lac

CODE DU BIEN: IT254151778



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

**PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 294 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 13.850 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>IT254151778</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 294 m<sup>2</sup></b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>29.06.2026</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2012</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>15 x Autre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.650.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Onder voorbehoud van commissie</b>
<b>Surface total</b>	<b>ca. 544 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 324 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée</b>

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Une première impression

L'architecture typique des vallées brescianas, alliée au confort moderne et à un goût esthétique marqué, fait de cette propriété l'une des plus recherchées et des plus élégantes de la région.

La maison se trouve dans une position stratégique où l'intimité totale, le contact direct avec la nature et la vue sur le lac se fondent en parfaite harmonie, créant un équilibre rare et précieux.

Construite il y a une douzaine d'années à partir de zéro, elle a été conçue pour s'intégrer à la région, en conservant l'authenticité de l'extérieur tout en offrant tous les comforts d'une nouvelle construction : isolation performante, domotique, systèmes avancés de gestion de la chaleur et du froid, purificateur d'eau de la source locale, panneaux solaires avec batteries d'accumulateurs, piscine chauffée et sauna. Pour ceux qui souhaitent éviter le trafic et se déplacer avec une liberté maximale, il y a également une aire d'atterrissage pour hélicoptères.

La propriété est répartie sur trois niveaux, conçus pour garantir l'intimité même lorsque l'on souhaite partager l'espace avec des invités. Au rez-de-chaussée, on est accueilli par une salle de séjour à deux niveaux avec cuisine et cheminée esthétique ; la véranda donne sur la luxueuse piscine à débordement d'un côté et sur l'espace barbecue de l'autre, équipé d'un four à pizza.

En montant l'escalier intérieur, on accède à la chambre principale avec dressing et salle de bains privée, un espace intime et privé. Au sous-sol, entièrement ouvert sur le bord du lac, on trouve deux chambres doubles, deux salles de bains, le sauna, une cuisine d'appoint, la buanderie et tous les locaux techniques desservant le chalet.

Une grande attention a également été portée à l'étude de l'éclairage, qui met en valeur aussi bien les intérieurs que les extérieurs, rendant la propriété particulièrement évocatrice aux heures du soir.

Le jardin a été divisé en cultures diversifiées, des oliviers typiques de la région aux arbres fruitiers, jusqu'à une plantation greffée capable de produire jusqu'à 60 kg de truffes noires par an. La propriété est entièrement clôturée et électrifiée.

Une solution unique pour ceux qui recherchent l'élégance, l'intimité et une construction de qualité dans l'un des cadres les plus fascinants de la région.

Contactez-nous pour plus de détails ou pour organiser une visite réservée.

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Détails des commodités

La propriété d'environ 13 000 m<sup>2</sup> est entièrement clôturée. En outre, une clôture électrique a été érigée pour se protéger des sangliers, qui chassent volontiers les truffes dans cette région. Environ 12 000 mètres carrés sont cultivés et représentent une oasis de paix. 60 oliviers produisent environ 30 litres d'excellente huile par an. Un grand nombre d'arbres fruitiers et de buissons garantissent des fruits frais d'une qualité exceptionnelle. Jusqu'à 60 kg de truffe noire du Périgord (*Melanosporum*) sont récoltés chaque année sur la propriété ! La truffière cultivée dispose également d'un système d'irrigation automatique pour un rendement optimal. De nombreux restaurants étoilés achètent les excellentes truffes du Périgord. Un hélicoptère situé juste devant le chalet permet d'atterrir directement sur la propriété en hélicoptère.

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Tout sur l'emplacement

Le centre de Tignale comprend la municipalité, qui est divisée en plusieurs hameaux, avec tous les services pour les besoins quotidiens et une variété de bons restaurants. Tignale possède l'une des plus belles plages de la côte ouest. Il y a une navette régulière. En voiture, 15 minutes suffisent pour longer le lac.

Au cœur du parc Alto Garda Bresciano, qui s'étend jusqu'à la rive du lac, Tignale est un joyau qu'il faut absolument découvrir. De la plage de Pra della Fam aux oliveraies historiques des collines, en passant par les six petits villages qui composent la commune, Tignale offre des panoramas à couper le souffle qui restent indélébiles dans le cœur et les yeux de tous ceux qui la traversent.

Parmi les prestigieuses reconnaissances obtenues par Tignale figurent le drapeau orange du Touring Club italien et la création de l'Ecomuseo del Lago di Garda Pradaella Fam Limonaie en 2011 : un projet développé avec la participation et le soutien de la communauté locale dans le but de protéger son patrimoine historique, culturel et paysager.

Commencez dès maintenant votre voyage à la découverte de cette région de Brescia, un incroyable trésor du lac de Garde.

Il y a beaucoup d'excellents restaurants dans la région, mais les plus renommés sont : Lido 84 (restaurant étoilé), Antico Brolo, Rowing bistro, Il Giglio et d'excellentes pizzerias.

Sports sur le lac de Garde :

Le lac de Garde est connu pour ses sports nautiques, en premier lieu la voile avec les importantes régates qui ont lieu chaque année dans les eaux de Benaco, mais aussi le wakeboard (ski nautique), le kitesurf, la planche à voile, le canoë, le snorkelling, sans oublier le sport nautique le plus populaire du moment : le stand up paddling (SUP). Les amateurs de sensations fortes pourront s'adonner au deltaplane et au parapente au sommet des monts Spino et Baldo. Plusieurs terrains de golf sont accessibles à moins de 10 km : Arzaga, Garda et Colombaro. Les promenades à pied, à vélo ou à cheval rendront votre expérience magique. Il y a plus de 100 km de pistes cyclables allant du bord du lac au flanc de la colline. Pour les amateurs de neige, la prestigieuse station de Madonna di Campiglio est accessible en moins de deux heures de voiture.

Ports publics et privés

- Port de Gardone (public et privé)
- Porto Gargnano ( public et privé )
- Port de Maderno ( public )

Les plages de Tignale sont

Pra della Fam

Pour les plus petits et plus encore :

Parcs d'attractions à ne pas manquer sur le lac de Garde,  
Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Christian Weissensteiner**

---

**Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò**

**Tel.: +39 0365 690596**

**E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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