

Toscolano-Maderno - Gardasee

## Villa con fantastica vista lago in posizione silenziosa ed esclusiva

Codice oggetto: IT23415612



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

PREZZO D'ACQUISTO: 3.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 7

**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

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

**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | IT23415612             |
| Superficie netta    | ca. 340 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 7                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 6                      |
| Anno di costruzione | 2023                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 3.400.000 EUR            |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione   |
| Superficie commerciale | ca. 551 m <sup>2</sup>   |
| Superficie lorda       | ca. 426 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Sauna |

**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.06.2033                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| Certificazione energetica       | Attestato Prestazione Energetica |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico              | 15.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica | A+                               |



Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà





Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà





Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà





Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà





Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà





Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà



**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## La proprietà





Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà





Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## La proprietà



**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## La proprietà





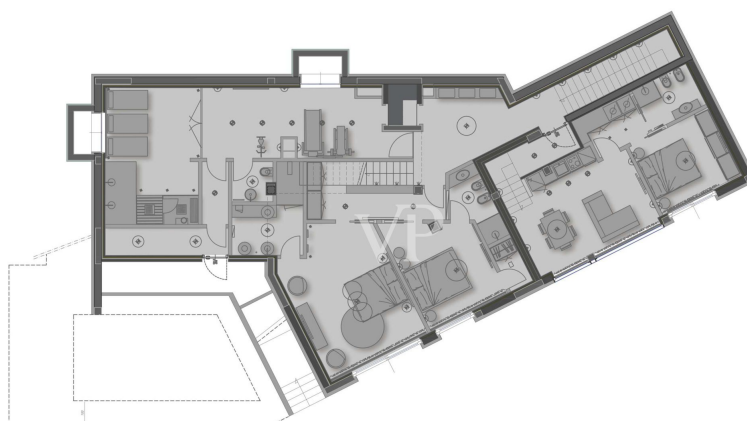
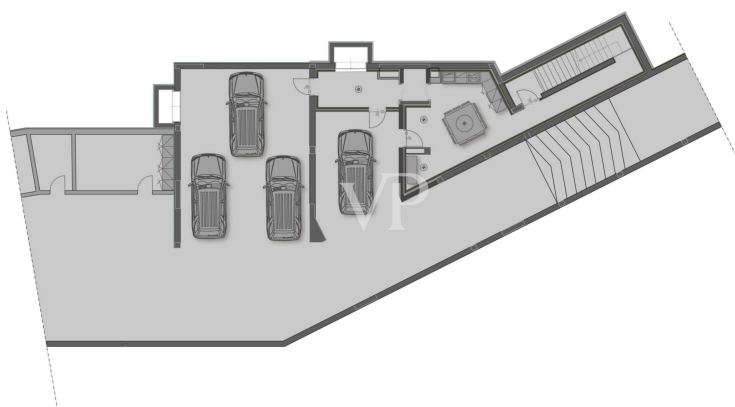
**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## La proprietà

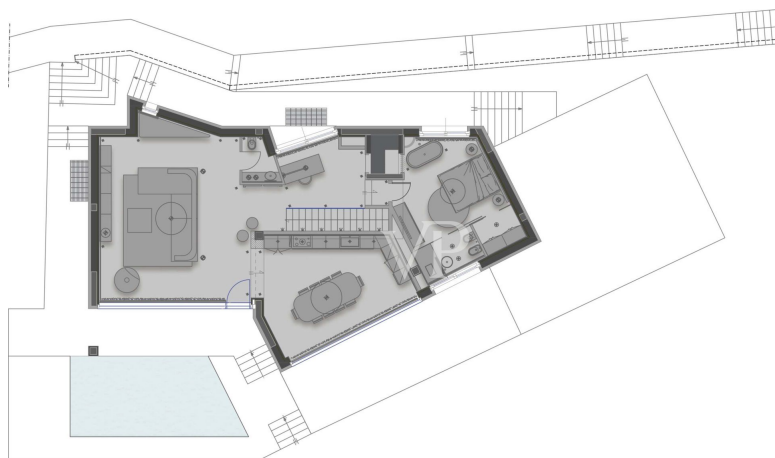


**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## Planimetrie







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: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## Una prima impressione

In una fantastica posizione panoramica con vista lago mozzafiato sta sorgendo questa nuova costruzione, che prevede la realizzazione di 4 Ville di alta qualità.

Il terreno si trova in una posizione sublime e silenziosa, in una strada laterale sul Monte Maderno, che si trova nelle colline di Toscolano Maderno e da cui si gode di una fantastica vista sul bellissimo paese di Toscolano-Maderno e sul Lago di Garda. Il centro di Toscolano Maderno è raggiungibile in ca. 10-15 minuti a piedi.

Le ville di nuova costruzione si inseriscono armoniosamente nel verde paesaggio naturale e collinare circostante con i tipici uliveti che si trovano sul Lago di Garda.

Ciascuna delle ville gode di un elevato grado di privacy, di un orientamento ottimale e dispone di piscina privata, sauna/spa, terrazze e giardini.

È possibile acquistare le ville di nuova costruzione a rustico o a chiavi in mano.

Questa Villa può essere acquistata al rustico per Euro 1.800.000 ed è suddivisa come segue:

**Al piano interrato:** un garage per almeno 3 auto, un altro grande garage singolo, corridoio e taverna.

**Al piano terra:** ingresso con guardaroba, ampia sala fitness con sauna/spa, ripostiglio/locale tecnico, WC, 1 camera matrimoniale con bagno en-suite, un'altra camera matrimoniale con bagno en-suite e cabina armadio, nonché un ulteriore bilocale separato (appartamento per gli ospiti) composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno.

**Al piano superiore:** ampio soggiorno con cucina, WC, zona di lettura/studio, camera matrimoniale con bagno en-suite e cabina armadio.

Dal piano superiore si accede alla piscina, alla terrazza e al giardino.

La divisione interna della Villa può essere personalizzata.

I lavori di costruzione inizieranno probabilmente tra ottobre e novembre 2023.

Siamo lieti di ricevere la vostra richiesta.

**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## Tutto sulla posizione

Toscolano Maderno si trova sulla mondana costa occidentale del Lago di Garda. La città può essere raggiunta in aereo, in auto o in barca. Per il volo si consiglia l'aeroporto Valerio Catullo di Verona. Attraverso la famosa strada lacustre "Gardesana" da nord, da Rovereto via Nago-Torbole, si segue la SS45 per circa 60 chilometri fino a Toscolano-Maderno. Da sud, si prende l'autostrada fino a Desenzano del Garda; se si intende viaggiare in auto da Brescia, da questa città si percorrono circa 46 chilometri sulla SS45. Dalla costa orientale, si può attraversare il lago direttamente con il traghetto da Torri del Benaco e raggiungere la sponda occidentale del lago in circa 25 minuti. Maderno ha un bel centro storico e molte belle ville e giardini lungo la strada che costeggia il lago.

**Infrastrutture:** Nelle immediate vicinanze, a 10 minuti a piedi dalla proprietà, si trovano negozi di alimentari con prodotti di uso quotidiano, una banca, un ufficio postale e diversi bar e ristoranti.

I centri più grandi di Salò e Gargnano sono raggiungibili in pochi minuti in auto, ma anche in bicicletta.

Toscolano Maderno è anche un ottimo punto di partenza per bellissime escursioni a piedi e in bicicletta o anche per gite di andata e ritorno con le barche da escursione.

**Cani:**

Toscolano Maderno ha ora anche una spiaggia per cani. La spiaggia, gratuita per gli amici a quattro zampe e i loro accompagnatori, si estende su un tratto recintato di 700 metri della spiaggia di Rivagrande, che si trova sotto la Parrocchia Dei Santi Pietro e Paolo alla fine del paese in direzione di Gargnano. I servizi della Bau Beach di Toscolano comprendono un chiosco, ombrelloni gratuiti per i cani, un'area giochi per bambini e cani e un bagnino che vigila sul benessere degli amici a quattro e due zampe.

**Mercato:**

**Quando**

Il mercato di Toscolano Maderno si tiene sempre il giovedì dalle 8:00 alle 13:00.

**Dove**

Il mercato settimanale si trova vicino alla riva del lago, in Piazza Caduti di Nassiriya.



**Codice oggetto: IT23415612 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## Partner di contatto

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

**Christian Weissensteiner**

---

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

**Tel.: +39 0365 690596**

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

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

---

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