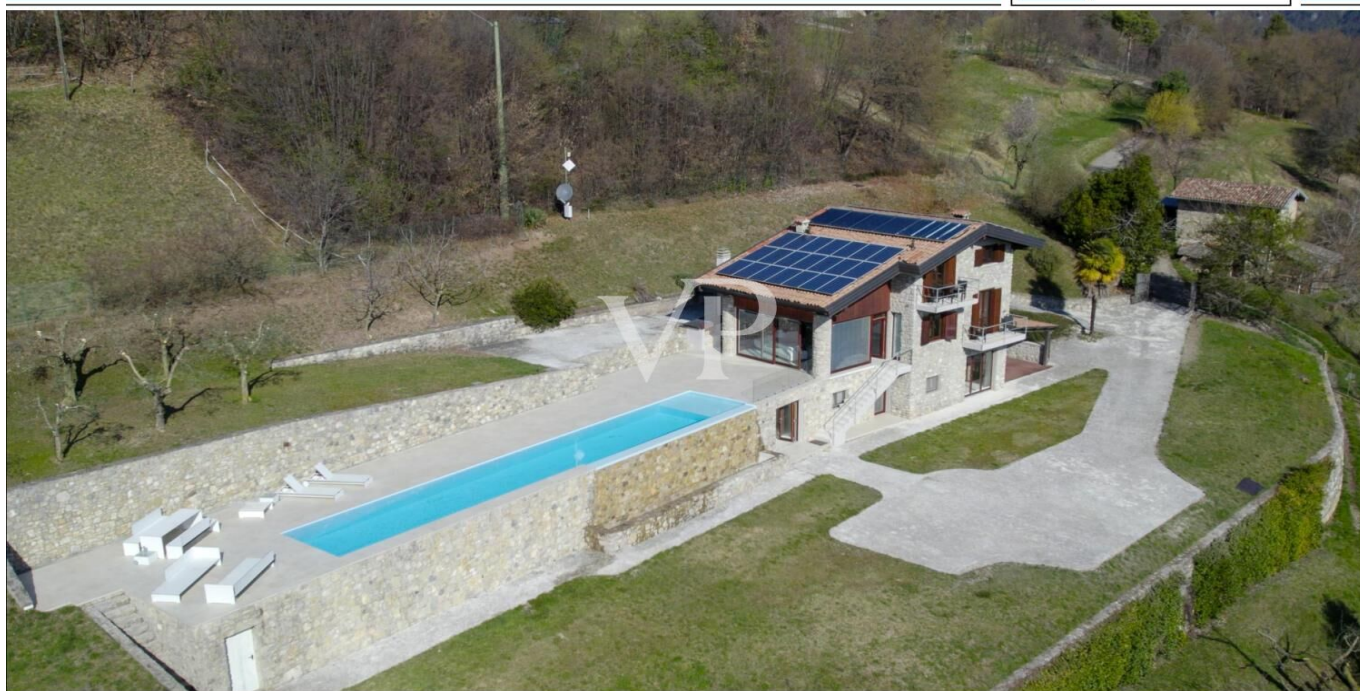


Tignale - Gardasee

## Moderno chalet con vista lago

Codice oggetto: IT254151778



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 294 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 13.850 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

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

**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>IT254151778</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 294 m<sup>2</sup></b>
<b>DISPONIBILE DAL</b>	<b>29.06.2026</b>
<b>Vani</b>	<b>8</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2012</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>15 x Altro</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.650.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Onder voorbehoud van commissie</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 544 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 324 m<sup>2</sup></b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto</b>

**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>148.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>28.06.2028</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>		

Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## La proprietà



**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Una prima impressione

L'architettura tipica delle Valli Bresciane, unita al comfort moderno e a uno spiccato gusto estetico, rende questa proprietà tra le più ricercate ed eleganti della zona.

La casa sorge in una posizione strategica dove la totale privacy, il contatto diretto con la natura e uno scorcio di vista lago si fondono in un'armonia perfetta, creando un equilibrio raro e prezioso.

Costruita circa dodici anni fa partendo da zero, è stata concepita per integrarsi con il territorio, mantenendo l'autenticità degli esterni e offrendo al tempo stesso tutti i comfort delle nuove costruzioni; isolamenti ad alta resa, domotica, sistemi evoluti per la gestione del caldo e del freddo, depuratore per l'acqua della fonte locale, pannelli solari con batterie di accumulo, piscina riscaldata e sauna. Per chi desidera evitare il traffico e muoversi con la massima libertà, è presente anche una piazzola di atterraggio per elicottero.

La proprietà si sviluppa su tre livelli, progettati per garantire la privacy anche quando si desidera condividere gli spazi con ospiti. Al piano terra si viene accolti da una living room su due livelli con cucina abitabile e camino estetico; la veranda si affaccia da un lato sulla lussuosa piscina a sfioro e dall'altro sulla zona barbecue, completa anche di forno per le pizze.

Salendo la scala interna si accede alla master room con cabina armadio e bagno privato, uno spazio intimo e riservato. Al piano seminterrato, completamente aperto verso il fronte lago, troviamo due camere matrimoniali, due bagni, la sauna, una cucina dedicata agli ospiti, la lavanderia e tutti i locali tecnici a servizio dello chalet.

Grande attenzione è stata dedicata anche allo studio dell'illuminazione, che valorizza sia gli interni sia gli esterni, rendendo l'immobile particolarmente suggestivo nelle ore serali.

Il giardino è stato suddiviso in colture diversificate, dagli ulivi tipici della zona agli alberi da frutto, fino a una piantagione innestata capace di produrre fino a 60 kg di tartufo nero all'anno. L'intera proprietà è completamente recintata ed elettrificata.

Una soluzione unica, per chi cerca eleganza, riservatezza e qualità costruttiva in uno dei contesti più affascinanti del territorio.

Contattaci per ricevere ulteriori dettagli o per organizzare una visita riservata.

**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## **Dettagli dei servizi**

**La proprietà di circa 13.000m<sup>2</sup> è completamente recintata. Inoltre, è stata eretta una recinzione elettrica per difendersi dai cinghiali, che amano andare a caccia di tartufi in questa zona.**

**Circa 12.000 metri quadrati sono coltivati e rappresentano un'oasi di pace. 60 ulivi producono circa 30 litri di ottimo olio all'anno. Un gran numero di alberi da frutto e cespugli garantisce frutta fresca di qualità speciale. Nella proprietà si raccolgono annualmente fino a 60 kg di pregiato tartufo nero del Perigord (Melanosporum)! La piantagione di tartufi coltivati dispone anche di un sistema di irrigazione automatica per ottenere i migliori rendimenti. Numerosi ristoranti stellati Michelin acquistano gli eccellenti tartufi del Perigord.**

**Un eliporto proprio di fronte allo chalet permette di atterrare direttamente sulla proprietà in elicottero.**

**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Tutto sulla posizione

Il centro di Tignale comprende il comune, che si articola in diverse frazioni, con tutti i servizi per le esigenze quotidiane e una varietà di buoni ristoranti. Tignale ha una delle spiagge più belle della costa occidentale. C'è un bus navetta regolare. In auto si arriva a 15 minuti lungo il lago.

Nel cuore del Parco dell'Alto Garda Bresciano, che si spinge fino alla riva del lago, Tignale è un gioiello che va vissuto. Dalla spiaggia di Pra dela Fam agli storici uliveti in collina e ai sei piccoli borghi che fanno parte del comune, Tignale regala scorci mozzafiato che restano indelebili nel cuore e negli occhi di tutti coloro che vi passano.

Tra i prestigiosi riconoscimenti ottenuti da Tignale ci sono la bandiera arancione del Touring Club Italiano e la creazione dell'Ecomuseo del Lago di Garda Pradela Fam Limonaie nel 2011: un progetto sviluppato con la partecipazione e il sostegno della comunità locale con l'obiettivo di tutelare il suo patrimonio storico, culturale e paesaggistico.

Iniziate ora il vostro viaggio alla scoperta di questa zona di Brescia, un incredibile tesoro del Lago di Garda.

Svariati sono i ristoranti eccellenti della zona ma i più rinomati sono:

Lido 84 ( ristorante Stellato), Antico Brolo, Rowing bistrot, Il Giglio e ottime pizzerie.

Sport del Lago di Garda:

Il lago di Garda è noto per gli sport acquatici, in primis la vela con le importanti regate che ogni anno si svolgono nelle acque benacensi, ma anche wakeboard (sci d'acqua), kitesurf, windsurf, canoa, snorkeling, senza dimenticare lo sport acquatico più in voga del momento: lo stand up paddling (SUP). Per gli amanti del brivido si può provare l'ebrezza del deltaplano e parapendio dalla cima del monte Spino e dal monte Baldo. Svariati sono i campi da golf raggiungibili entro i 10 km , Arzaga, Garda e Colombaro. Passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo renderanno magiche le vostre esperienze , sono presenti più di 100 km ciclabili passando dal bordo lago ai sentieri di collina. Per chi ama la neve la prestigiosa località Madonna di Campiglio è raggiungibile in poco meno di due ore in automobile.

Porti pubblici e privati:

- Porto di Gardone ( pubblico e privato )
- Porto Gargnano( pubblico e privato)
- Porto di Maderno ( pubblico)

Spiagge di Tignale sono

Pra de la Fam

Per i più piccoli e non solo:

Parchi divertimento da non perdere sul Lago di Garda,

Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland

**Codice oggetto: IT254151778 - 25080 Tignale - 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)**