

Calmasino – Veneto

# Rustico a Calmasino di Bardolino

**CODICE OGGETTO: IT254151863**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 20 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

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

CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT254151863           |
| Superficie netta    | ca. 73 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 1920                  |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 420.000 EUR            |
| Casa                   | Villa a schiera        |
| Compenso di mediazione | soggetto a provvigione |
| Superficie commerciale | ca. 92 m <sup>2</sup>  |

CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## Dati energetici

|   |            |                                 |                             |
|---|------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | Eletto     | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.01.2025 | Consumo energetico              | 174.19 kWh/m <sup>2</sup> a |
|   |            | Classe di efficienza energetica | D                           |

CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## La proprietà



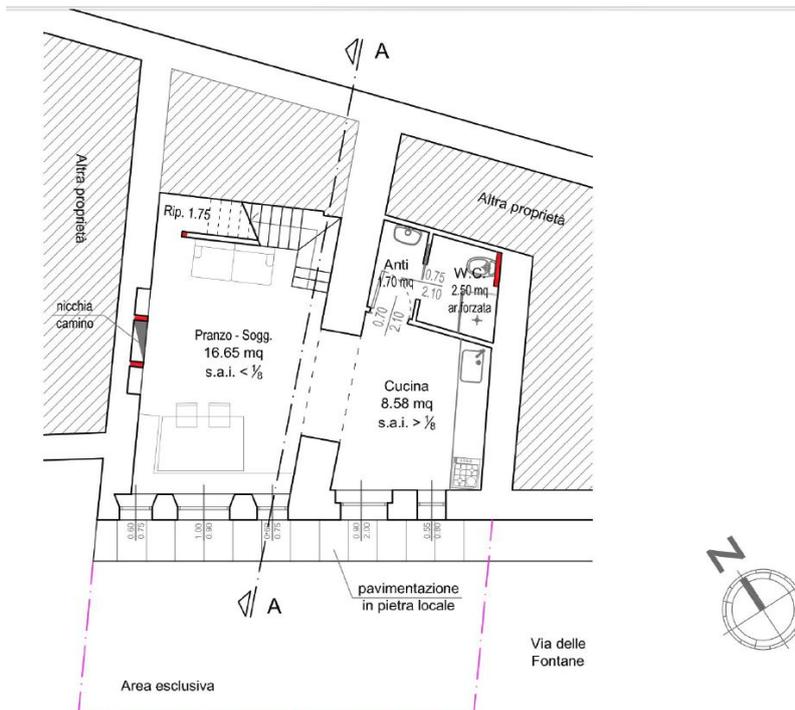
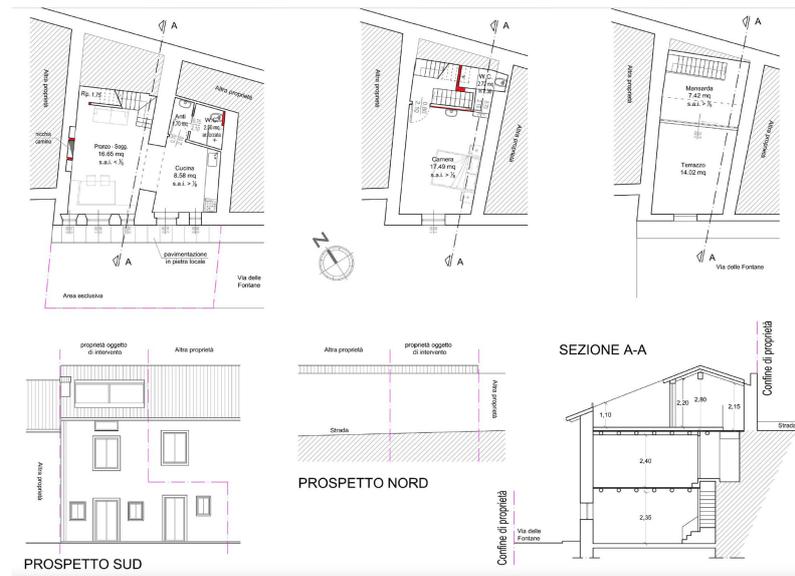
CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

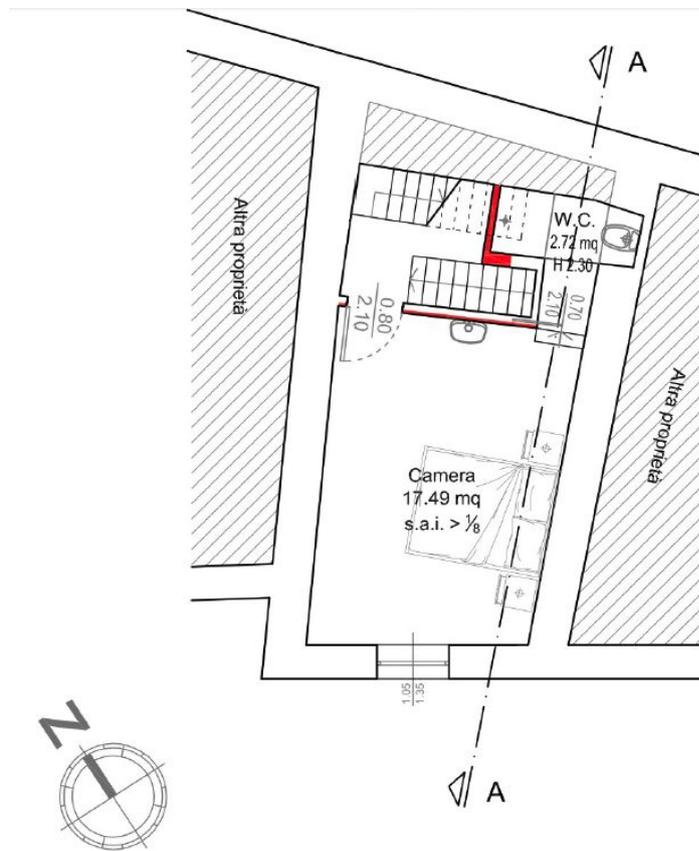
## La proprietà

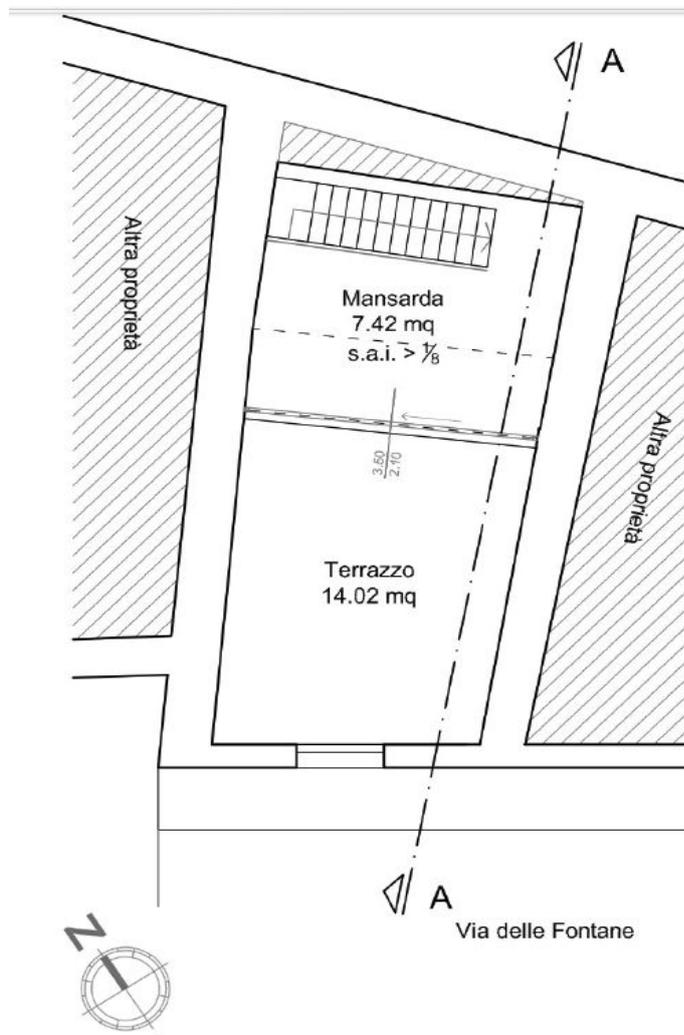


CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

# 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: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto**

## Una prima impressione

Caratteristico rustico ristrutturato con terrazza vista lago – Calmasino di Bardolino

Nel cuore della frazione di Calmasino, a pochi minuti dalle rive del Lago di Garda, proponiamo in vendita affascinante rustico cielo-terra, elegantemente ristrutturato, con terrazza panoramica vista lago.

L'immobile si sviluppa su tre livelli e si distingue per il suo stile autentico e le finiture di pregio. Al piano terra, l'ingresso conduce in una zona giorno accogliente e sapientemente arredata, impreziosita da pareti in pietra a vista, stufa a legna di design, angolo salotto e zona pranzo. La cucina, completamente attrezzata, è dotata di piano cottura in vetroceramica, frigorifero con congelatore, lavastoviglie, lavatrice e arredi su misura. Completa il piano un bagno con box doccia.

Una scala in legno originale conduce al primo piano, dove si trova la camera padronale con bagno privato, climatizzazione autonoma e TV satellitare.

Al secondo piano, una seconda camera matrimoniale, anch'essa dotata di aria condizionata e TV, dà accesso a un'esclusiva terrazza con vista aperta sul lago, arredata con lettini prendisole: uno spazio ideale per momenti di relax o convivialità al tramonto.

Attualmente l'immobile è inserito nel circuito della locazione turistica con codice CIN attivo, rappresentando quindi una soluzione ideale per investimento, oltre che come seconda casa in uno dei contesti più richiesti del Lago di Garda.

### La zona

Calmasino è una località tranquilla e strategica nel comune di Bardolino, ben collegata alle principali attrazioni del territorio gardesano. A pochi chilometri si trovano Verona (30 km), Gardaland Resort (20 km) e le principali mete culturali e naturalistiche della zona. Il Lago di Garda offre un'ampia gamma di attività outdoor: vela, kitesurf, trekking, cicloturismo e molto altro.

Contattaci per ulteriori informazioni o per organizzare una visita.

CODICE OGGETTO: IT254151863 - 37011 Calmasino – Veneto

## 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)