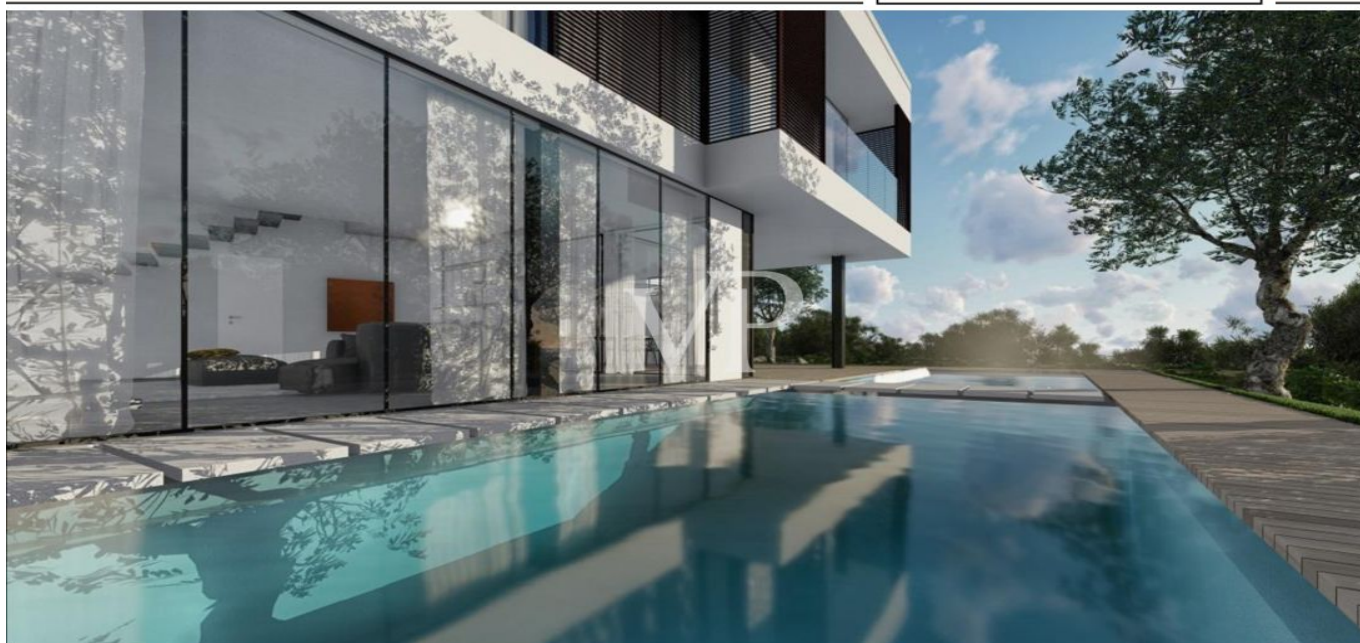


Toscolano-Maderno - Gardasee

# Neubauvilla mit fantastischer Seesicht in ruhiger und exklusiver Lage

*Número da propriedade: IT23415642*



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.000.000 EUR • ÁREA: ca. 225 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5**

**Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## Numa vista geral

Número da propriedade	IT23415642
Área	ca. 225 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	5
Ano de construção	2023
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	2.000.000 EUR
Comissão para arrendatários	Provisionspflichtig
Área total	ca. 387 m <sup>2</sup>
Área útil	ca. 290 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Piscina, Sauna

Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	15.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.06.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## O imóvel



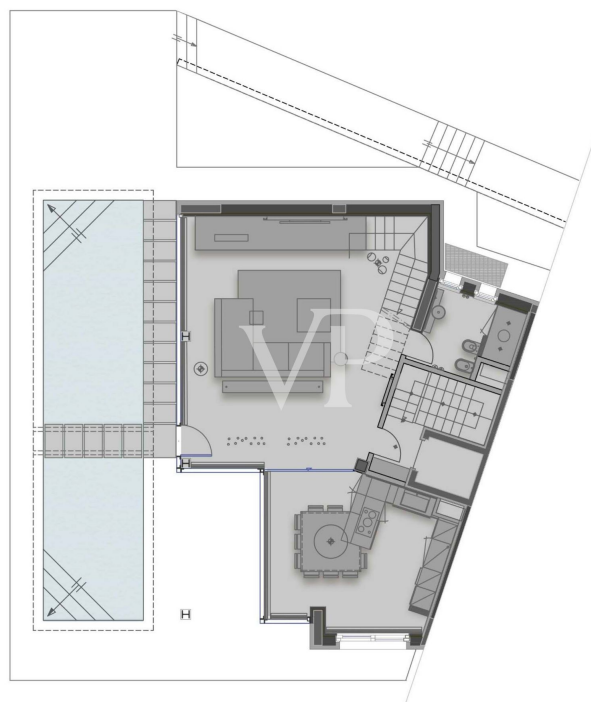
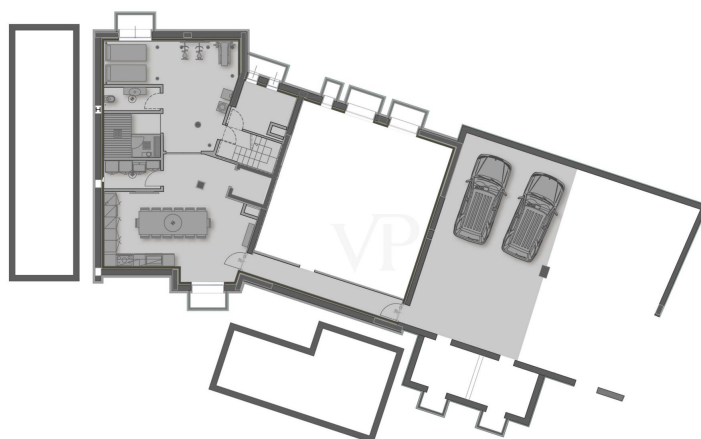
Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

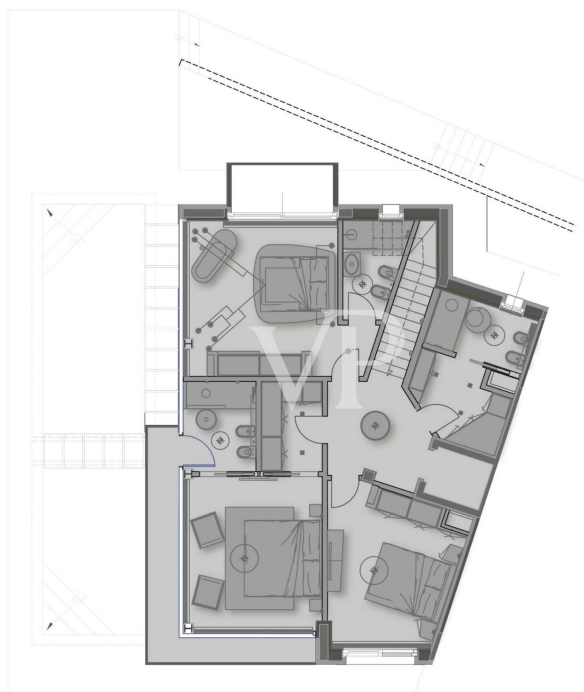
## O imóvel



Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## Uma primeira impressão

In fantastischer Panoramalage entsteht dieses Neubauprojekt, welches die Realisierung von 4 hochwertigen Villen vorsieht.

Das Grundstück befindet sich in erhabener und ruhiger Lage, in einer Seitenstraße am Monte Maderno, welcher sich etwas hinterhalb des Zentrums von Toscolano Maderno befindet (fußläufig ca. 15 Minuten) und wo Sie aufgrund der Position, eine traumhafte Aussicht auf das schöne Dörfchen von Toscolano-Maderno und den Gardasee genießen.

Die Neubauvillen gliedern sich harmonisch in die umgebende, grüne Natur- und Hügellandschaft samt den typischen Olivenhainen des Gardasees, ein.

In dieser exklusiven Wohnzone finden Sie den tollen, italienischen Charme in all seinen Facetten, wieder.

Jede der Villen genießt eine hohe Privatsphäre, eine optimale Ausrichtung und verfügt über ein privates Schwimmbad, Sauna/Wellnessbereich, Terrassen und Gärten.

Es besteht die Möglichkeit die Neubauvillen im Rohbauzustand anzukaufen oder schlüsselfertig zu erwerben.

Die Villa kann im Rohbauzustand um 1.200.000€ Euro angekauft werden und ist wie folgt eingeteilt:

**Im Kellergeschoss: Eine großzügige Doppelgarage, Gang, Taverne, Technik/Waschraum, Sauna mit Fitnessbereich, Bad, Abstellraum.**

**Im Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Küche und Bad mit Tageslichtfenster. Vom Wohnbereich gelangt man auf die Terrasse, Garten und ins Schwimmbad.**

**Im Obergeschoss: 1 Doppelbettzimmer mit Bad en Suit, 1 Doppelbettzimmer mit Bad en Suit und begehbarem Kleiderschrank und einem weiterem Doppelbettzimmer, sowie Bad und Gangbereich.**

Die interne Einteilung der Villa kann auch noch individuell angepasst werden und ein Schacht für einen eventuellen Aufzug ist vorgesehen.

Mit den Bauarbeiten kann höchstwahrscheinlich im Oktober, November 2023 begonnen

werden.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

**Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## **Tudo sobre a localização**

Toscolano Maderno liegt an der mondänen Westküste des Gardasees. Das Städtchen ist mit dem Flugzeug, Auto oder Schiff erreichbar. Für eine Flugreise empfiehlt sich der Valerio Catullo Airport in Verona. Über die berühmte Uferstraße "Gardesana" von Norden von Rovereto über Nago-Torbole folgen Sie der SS45 ungefähr 60 Kilometer, bis Sie Toscolano-Maderno erreicht haben. Vom Süden her über die Autobahn bis Desenzano del Garda; beabsichtigen Sie eine Anreise mit dem Auto ab Brescia, legen Sie von dieser Stadt rund 46 Kilometer auf der SS45 zurück. Von der Ostküste aus kann man direkt mit der Autofähre von Torri del Benaco den See überqueren und gelangt in ca. 25 Minuten auf die Westseite des Sees. Maderno selbst hat einen schönen Altstadt kern und entlang der Uferstraße viele schöne Villen und Gärten.

**Infrastruktur:** Lebensmittelgeschäfte mit Produkten für den täglichen Gebrauch, eine Bank, eine Post sowie mehrere Bars und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe in ca. 10 Gehminuten zum Anwesen.

Die nächsten größeren Ortschaften Salò und Gargnano sind in wenigen Fahrminuten mit dem Auto, aber auch unkompliziert mit dem Fahrrad zu erreichen.

Außerdem ist Toscolano Maderno ein toller Ausgangspunkt für schöne Wanderungen und Radtouren oder auch Rundfahrten mit den Ausflugsschiffen.

### **Hunde:**

Auch Toscolano Maderno hat mittlerweile seinen eigenen Hundestrand. Der für die Vierbeiner und ihre Begleiter kostenlose Strand erstreckt sich über einen etwa 700 m langen, umzäunten Uferabschnitt am Strand Rivagranda, der unterhalb der Parocchia Dei Santi Pietro e Paolo am Ortsausgang Richtung Gargnano liegt. Zum Service des Bau Beach in Toscolano gehören ein Kiosk, kostenlose Sonnenschirme für die Hunde, eine Spielfläche für Kinder und Hunde sowie ein Bademeister, der das Wohlergehen der Vier- und Zweibeiner überwacht.

### **Markt:**

#### **Wann**

Der Markt in Toscolano Maderno findet immer donnerstags von 8:00 bis 13:00 Uhr statt.

#### **Wo**

Man findet den Wochenmarkt nahe des Seeufers am Piazza Caduti di Nassiriya.

**Número da propriedade: IT23415642 - 25088 Toscolano-Maderno - Gardasee**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Christian Weissensteiner**

---

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

**Tel.: +39 0365 690596**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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