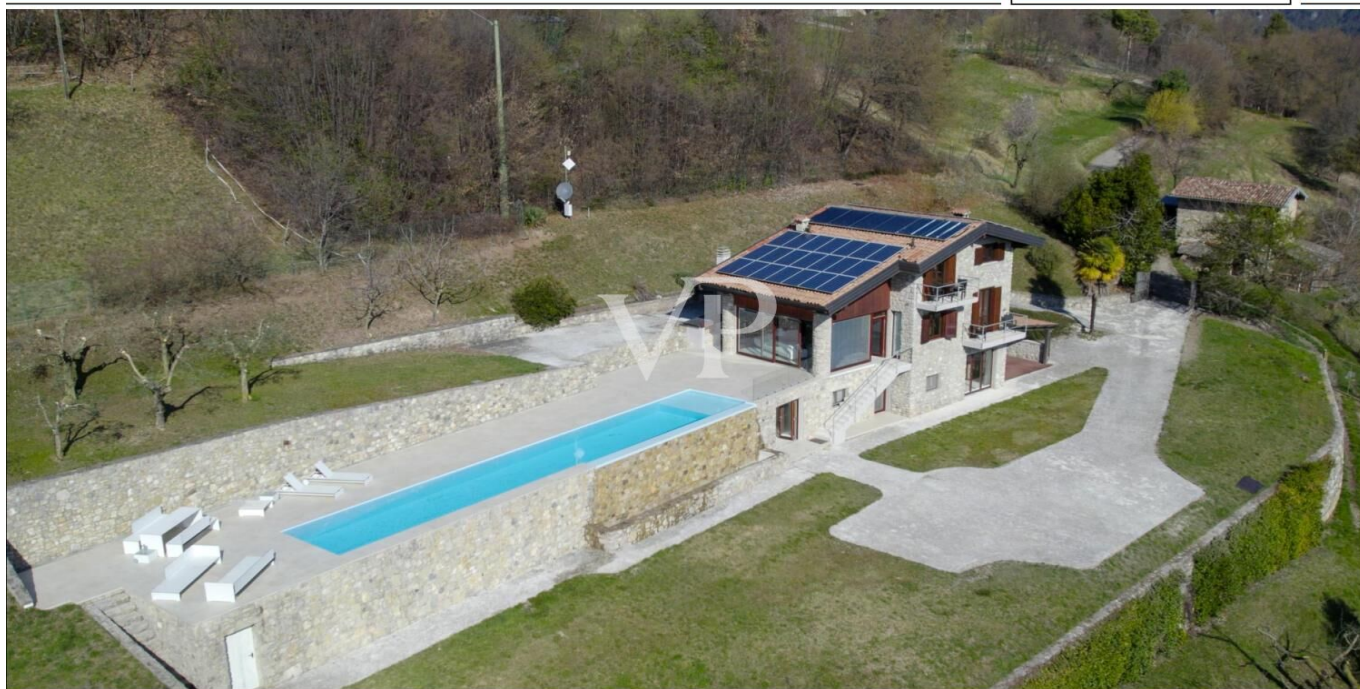


Tignale - Gardasee

## Modernes Chalet mit Seeblick

*Número da propriedade: IT254151778*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • ÁREA: ca. 294 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 13.850 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | IT254151778            |
| Área                   | ca. 294 m <sup>2</sup> |
| Disponibilidade        | 04.04.2026             |
| Quartos                | 8                      |
| Quartos                | 2                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 2012                   |
| Tipo de estacionamento | 15 x Outros            |

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Preço de compra             | 1.650.000 EUR                    |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia       |
| Comissão para arrendatários | Onder voorbehoud van commissie   |
| Área total                  | ca. 544 m <sup>2</sup>           |
| Área útil                   | ca. 324 m <sup>2</sup>           |
| Móveis                      | Terraço, Piscina, Sauna, Lareira |

Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - 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 | 148.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 28.06.2028                    | Classificação energética | B                           |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        |                          |                             |

Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee

## O imóvel



**Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Uma primeira impressão

Die typische Architektur der Brescianer Täler, kombiniert mit modernem Komfort und einem ausgeprägten ästhetischen Geschmack, macht diese Immobilie zu einer der begehrtesten und elegantesten in der Gegend.

Das Haus befindet sich in einer strategischen Position, in der absolute Privatsphäre, direkter Kontakt mit der Natur und ein Blick auf den See in perfekter Harmonie verschmelzen und ein seltenes und wertvolles Gleichgewicht schaffen.

Es wurde vor etwa zwölf Jahren von Grund auf neu gebaut und so konzipiert, dass es sich in die Umgebung einfügt, wobei die Authentizität des Äußeren beibehalten wurde, während es gleichzeitig alle Annehmlichkeiten eines Neubaus bietet:

Hochleistungsisolierung, Hausautomation, fortschrittliche Systeme zur Steuerung von Wärme und Kälte, Wasseraufbereiter für die örtliche Quelle, Sonnenkollektoren mit Speicherbatterien, beheiztes Schwimmbad und Sauna. Für diejenigen, die den Verkehr vermeiden und sich mit maximaler Freiheit bewegen wollen, gibt es auch einen Hubschrauberlandeplatz.

Das Anwesen erstreckt sich über drei Etagen, die so angelegt sind, dass die Privatsphäre gewahrt bleibt, auch wenn man den Raum mit Gästen teilen möchte. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zweistöckiges Wohnzimmer mit einer Wohnküche und einem ästhetischen Kamin; die Veranda blickt auf den luxuriösen Infinity-Pool auf der einen Seite und den Grillplatz auf der anderen Seite, der mit einem Pizaofen ausgestattet ist.

Über die Innentreppe gelangt man in das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Bad, ein intimer und privater Raum. Im Untergeschoss, das zur Seeseite hin völlig offen ist, befinden sich zwei Doppelschlafzimmer, zwei Bäder, die Sauna, eine Gästeküche, die Waschküche und alle technischen Räume, die das Chalet versorgen.

Große Aufmerksamkeit wurde auch der Beleuchtung gewidmet, die sowohl die Innen- als auch die Außenräume aufwertet und das Anwesen in den Abendstunden

besonders stimmungsvoll macht.

Der Garten wurde in verschiedene Kulturen aufgeteilt, von den für die Gegend typischen Olivenbäumen über Obstbäume bis hin zu einer veredelten Plantage, die bis zu 60 kg schwarze Trüffel pro Jahr produzieren kann. Das gesamte Grundstück ist komplett eingezäunt und elektrifiziert.

Eine einzigartige Lösung für diejenigen, die Eleganz, Privatsphäre und Qualität in einer der faszinierendsten Landschaften der Region suchen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Detalhes do equipamento

Das ca. 13.000m<sup>2</sup> große Grundstück ist komplett eingezäunt. Zusätzlich wurde ein Elektrozaun zum Schutz vor Wildschweinen errichtet, die in diesem Gebiet gerne auf Trüffelsuche gehen.

Etwa 12.000 Quadratmeter werden bewirtschaftet und stellen eine Oase der Ruhe dar. 60 Olivenbäume produzieren etwa 30 Liter ausgezeichnetes Öl pro Jahr. Eine große Anzahl von Obstbäumen und -sträuchern garantiert frisches Obst von besonderer Qualität. Bis zu 60 kg der wertvollen schwarzen Trüffel (Melanosporum) des Perigord werden jährlich auf dem Grundstück geerntet! Die kultivierte Trüffelplantage verfügt zudem über ein automatisches Bewässerungssystem für beste Erträge. Zahlreiche Sternerestaurants kaufen die exzellenten Trüffel aus dem Perigord.

Ein Hubschrauberlandeplatz direkt vor dem Chalet ermöglicht es Ihnen, mit dem Hubschrauber direkt auf dem Grundstück zu landen.

**Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - Gardasee**

## Tudo sobre a localização

Das Zentrum von Tignale umfasst die Gemeinde, die in mehrere Weiler unterteilt ist, mit allen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und einer Vielzahl von guten Restaurants. Tignale hat einen der schönsten Strände an der Westküste. Es gibt einen regelmäßigen Shuttle-Bus. Mit dem Auto sind es 15 Minuten entlang des Sees.

Im Herzen des Parks Alto Garda Bresciano, der sich bis zum Seeufer erstreckt, ist Tignale ein Juwel, das man unbedingt erleben muss. Vom Strand von Pra dela Fam bis zu den historischen Olivenhainen in den Hügeln und den sechs kleinen Dörfern, aus denen die Gemeinde besteht, bietet Tignale atemberaubende Ausblicke, die in den Herzen und Augen aller, die hier vorbeikommen, unauslöschlich bleiben.

Zu den prestigeträchtigen Anerkennungen, die Tignale erhalten hat, gehören die orangefarbene Flagge des italienischen Touring Clubs und die Gründung des Ecomuseo del Lago di Garda Pradela Fam Limonaie im Jahr 2011: ein Projekt, das mit der Beteiligung und Unterstützung der lokalen Gemeinschaft entwickelt wurde und das Ziel hat, das historische, kulturelle und landschaftliche Erbe zu schützen. Beginnen Sie jetzt Ihre Reise, um dieses Gebiet von Brescia zu entdecken, einen unglaublichen Schatz des Gardasees.

Es gibt viele ausgezeichnete Restaurants in der Gegend, aber die bekanntesten sind:

Lido 84 (Sternrestaurant), Antico Brolo, Rowing Bistro, Il Giglio und ausgezeichnete Pizzerien.

Sport am Gardasee:

Der Gardasee ist bekannt für seine Wassersportarten, allen voran das Segeln mit den bedeutenden Regatten, die jedes Jahr in den Gewässern des Benaco stattfinden, aber auch Wakeboarding (Wasserski), Kitesurfen, Windsurfen, Kanufahren, Schnorcheln und nicht zu vergessen die derzeit beliebteste Wassersportart: Stand Up Paddling (SUP). Abenteuerlustige können vom Gipfel des

Monte Spino und des Monte Baldo aus Drachen- und Gleitschirmfliegen. Mehrere Golfplätze sind im Umkreis von 10 km zu erreichen, Arzaga, Garda und Colombaro. Spaziergänge zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auf dem Pferd machen Ihre Erfahrung magisch, es gibt mehr als 100 km Radwege, die vom Seeufer zu den Hügeln führen. Für Schneeliebhaber ist der renommierte Skiort Madonna di Campiglio in knapp zwei Stunden mit dem Auto zu erreichen.

Öffentliche und private Häfen

- Hafen von Gardone (öffentlich und privat)
- Porto Gargnano ( öffentlich und privat )
- Hafen von Maderno ( öffentlich )

Strände in Tignale sind

Pra de la Fam

Für die Kleinsten und mehr:

Vergnügungsparks, die man am Gardasee nicht verpassen sollte,  
Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland

**Número da propriedade: IT254151778 - 25080 Tignale - 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)