

Toscolano Maderno - Gardasee

## Elegante Villa mit traumhaftem Seepanorama

*Número da propriedade: IT264922907*



*www.von-poll.it*

**PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • ÁREA: ca. 198 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

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

Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | IT264922907            |
| Área                   | ca. 198 m <sup>2</sup> |
| Disponibilidade        | 06.05.2026             |
| Quartos                | 12                     |
| Quartos                | 4                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 1992                   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Outros             |

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Preço de compra             | 1.150.000 EUR              |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Subject to commission      |
| Área total                  | ca. 273 m <sup>2</sup>     |
| Área útil                   | ca. 217 m <sup>2</sup>     |
| Móveis                      | Piscina, Lareira           |

Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## Dados energéticos

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Aquecimento             | Gás                           |
| Certificado energético  | N/A                           |

Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.

Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.

Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.

Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## O imóvel



**Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

## Uma primeira impressão

In ruhiger und diskreter Bestlage von Toscolano Maderno, eingebettet in viel Grün und mit direktem Blick auf den Gardasee, befindet sich diese freistehende Villa mit hoher Lebensqualität und viel Privatsphäre.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich nahtlos zum Außenbereich und schafft eine fließende Verbindung zwischen Innen und Außen. Der gepflegte Garten mit neu errichtetem Swimmingpool wird zum zentralen Lebensmittelpunkt – ideal für Entspannung, gesellige Momente und den uneingeschränkten Blick auf den See.

Die Villa bietet vier Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie funktional organisierte Nebenräume. Zwei überdachte Stellplätze ergänzen das Angebot. Das Grundstück ist eingewachsen und garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Lage überzeugt: ruhig und exklusiv, dennoch nur wenige Minuten von See und allen wichtigen Einrichtungen entfernt.

Die Immobilie ist sofort bewohnbar und bietet gleichzeitig attraktives Wertsteigerungspotenzial. Ein bereits ausgearbeitetes Renovierungskonzept (siehe Renderings) zeigt die Möglichkeit, die Villa architektonisch und stilistisch auf ein neues Niveau zu heben.

Eine seltene Gelegenheit am Gardasee – sowohl als stilvoller Hauptwohnsitz als auch als nachhaltige Investition.

Private Besichtigungen sind auf Anfrage möglich.

**Número da propriedade: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

## Tudo sobre a localização

### Lage und Klima

Toscolano Maderno liegt auf einer breiten Landzunge zwischen dem romantischen Hafen von Toscolano und dem malerischen Golf von Maderno.

Die Gemeinde Toscolano-Maderno liegt auf der Brescianer Seite des Gardasees, 40 km von der Provinzhauptstadt Brescia entfernt.

Das Klima ist das ganze Jahr über mild und sehr angenehm. An schönen Frühlingstagen kann man den Triumph der blühenden Natur erleben, im Sommer mildert eine leichte Brise die hohen Temperaturen, der Herbst bietet bezaubernde Sonnentage und auch im Winter bleiben die Temperaturen angenehm.

### Naturschönheiten in der Umgebung

Isola del Garda, die größte Insel des Gardasees, gehört zur Gemeinde San Felice del Benaco. Auf der Insel befindet sich der luxuriöse Palast der Familie Cavazza, umgeben von wunderschönen italienischen Gärten und einem reichen Wald aus Zypressen, Akazien und Kiefern. Zwischen April und Oktober werden geführte Besichtigungen dieser atemberaubenden Insel mit der Familie Cavazza organisiert. Spüren Sie die paradiesische Atmosphäre dieser kleinen Insel auf Ihrer Haut.

Der Botanische Garten Heller und das Vittoriale degli Italiani sind beliebte Ziele für Besucher aus aller Welt, und die darüber liegenden Berge, die auch zu Fuß gut erreichbar sind, bieten eine atemberaubende Kulisse.

### Kulinarische Kunst am Gardasee

Es gibt viele ausgezeichnete Restaurants in der Gegend, aber die bekanntesten sind: Lido 84 (Sternrestaurant), Gatto d'oro, la tana, il Cortiletto 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 rund um den Gardasee 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 15 km zu erreichen, Arzaga, Garda und Colombaro.

Wanderungen, Radtouren oder Ausritte werden Sie verzaubern, denn es gibt mehr als 100 km Radwege, die vom Seeufer bis zu den Hügeln führen.

Für Schneeliebhaber ist der renommierte Wintersportort Madonna di Campiglio in knapp zwei Autostunden zu erreichen.

### Öffentliche und private Häfen

- Hafen von Salò (öffentlich und privat)
- Hafen von Maderno ( öffentlich )
- Hafen Torchio - Manerba del Garda ( privat )
- Hafen von Gardone Riviera ( öffentlich und privat )

#### Strände Salò und Umgebung

Salò hat einige schöne Strände zu bieten: den Strand Degli Ulivi, den Lido Azzurro und Riva Granda. Wenn Sie einen vierbeinigen Freund haben, ist der Strand Riva Grande genau das Richtige für Sie: er ist sehr großzügig angelegt und verfügt über einen Rettungsdienst, einen Kiosk, Tränken und einen Spielplatz für Hunde und Kinder.

Der Strand von Rive Grandi in Barbarano.

Strand von Rimbalzello.

Für Kinder und mehr

10 Vergnügungsparks, die man am Gardasee nicht verpassen sollte; das Lächeln, der Spaß, der sorglose Familienurlaub....Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland: The Hollywood Park, Medieval Times, das Rodeo der Ritter, Busatte Adventure, Parco Natura Viva, Parco Giardino Sigurtà, Elias Adventure Park, Jungle Adventure Park sowie öffentliche und private Parks, in denen Sie alle einheimischen Blumenarten bewundern können.

**Número da propriedade: IT264922907 - 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)**