

Costermano – Gardasee

# Entzückendes Rustico, frisch saniert und renoviert, in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz

Objektnummer: Immo-2021-307



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

WOHNFLÄCHE: ca. 552 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2.250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Auf einen Blick

Objektnummer	Immo-2021-307	Haus	RUSTICO
Wohnfläche	ca. 552 m <sup>2</sup>	Provision	Provisionspflichtig
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Gesamtfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Zimmer	11	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	9	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad
Badezimmer	5		

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie

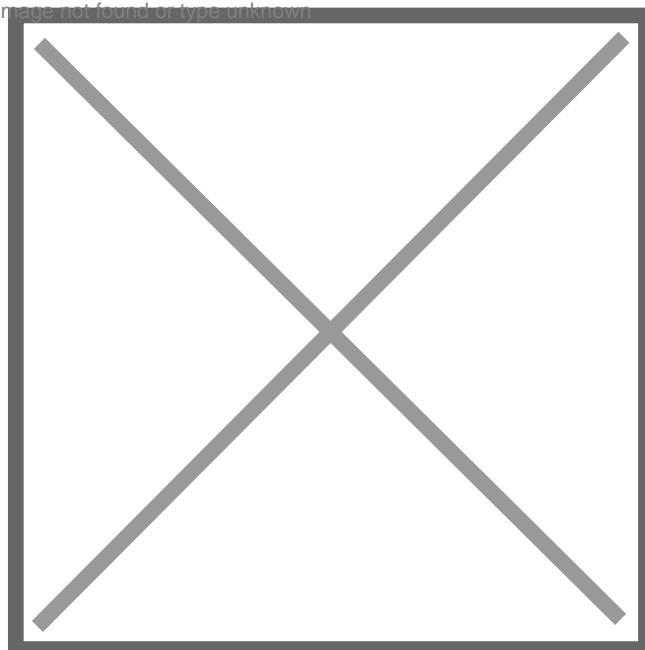


Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Image not found or type unknown





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Ein erster Eindruck

Eingebettet in die typische hügelige Landschaft um den Gardasee schlummert dieses Juwel, welches aktuell komplett renoviert und saniert wird. Das Anwesen ist komplett von einer Steinmauer mit Efeubewuchs umgeben. Hohe Eukalyptussträucher geben viel Sichtschutz und spenden angenehm Schatten an heißen Tagen. Ein großer Pinienbaum sowie Oleander- und Rosenbüsche schmücken den mediterranen Garten. Durch das elektrische Tor gelangt man in den Einfahrts- und Hofbereich. Von hier aus erfasst man das historische Gebäude mit seinen hübschen blauen Fensterläden und Holzverzierungen. Typisch für diese historischen Bauernhöfe ist der Freisitz unter einer Holzterrasse mit massiven alten Holzbalken. Ein charmantes Eck mit ausreichend Platz um einen großen Esstisch zu stellen. Hier grenzt ein kleines Apartment an und über die Holzterrasse gelangt man zur darüber liegenden Etage mit zwei kleinen Wohneinheiten. Einmal zur linken und eine zur rechten Seite. Das sogenannte Haupthaus (piano terrazato) verfügt über einen urigen Wohnbereich. In dessen Zentrum befindet sich der große offene Kamin. Rechts davon gibt es eine Stube (Zimmer) welche mit Holz ausgekleidet wurde und ebenfalls über einen offenen Kamin verfügt. An das zentrale Wohnzimmer grenzt auch die geräumige Wohnküche an. Diese ist aktuell nicht möbliert und ohne Kücheneinrichtung. Über den Flur gelangt man zum Badezimmer und der Waschküche. In diesem Flur gibt es einen weiteren Eingang, sodass man von hier aus auch die darüber liegende Wohnung getrennt vom zentralen großen Wohnbereich erreichen kann. Derzeit sind beide Einheiten miteinander verbunden. Die oben liegende Wohnung bietet vier Räume und ein Badezimmer. Im süd-östlichen Teil steht eine geräumige Erdgeschosswohnung (piano seminterrato) mit direktem Ausgang zum Garten zur Verfügung. Davor befinden sich ein überdachter Freisitz sowie ein offener Holzofengrill. Der süd-östliche Gartenbereich wird von den hohen Eukalyptussträuchern gesäumt. Auch hier gibt es einen überdachten Freisitz mit Holzofengrill. Der Ausgang zum Garten der Erdgeschosswohnung wird im Sommer von einer Glyzinie überwachsen, die farbenprächtig strahlt.

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Ausstattung und Details

Das Gebäude verfügt über insgesamt 6 Wohnungen und kann sowohl als Boutique-Apartmentvermietung vermarktet, als auch privat genutzt werden.

Derzeit werden alle Bäder neu gemacht, die Elektrik im Haus auf den aktuellen Stand gebracht und die Heizung erneuert. Die Fenster wurden bereits vor ca. 10 Jahren erneuert und sind doppelt verglast. Die Böden werden alle mit neuem Parkettboden ausgestattet. Die Türcargen und Türen werden von einem Spezialisten überarbeitet, damit der nostalgische Charme wieder hervorgehoben und erhalten wird. Das Farbkonzept ist harmonisch auf die Leinenblauen Fensterläden angepasst und der provoncialischer Charme spiegelt sich in allen Wohnräumen wieder.

Der sonnenverwöhnte nord-westliche Teil des Gartens bietet viel Grün auf zwei Terrassen. Ein Pavillon würde sich hier perfekt anbieten um weitere Lese- und Relaxbereiche zu schaffen.

Kleine Details wie Brunnen, alte Steintreppen und Holzöfen machen das Anwesen zu einem liebevollen Platz mit viel Potenzial.

Der gewachsene Garten bietet überall schöne Bereiche und Rückzugsorte. Die Energien sind sehr gut und man spürt die Ruhe auf dem Anwesen ab dem ersten Moment. Man fühlt sich geborgen und die lauschigen Ecken laden dazu ein, sich gemütlich in einen Liegestuhl zu legen um ein gutes Buch zu lesen.

Für die Sommermonate bietet der schöne runde Naturstein-Pool Badespaß für die ganze Familie. Eine mit Mosaikfliesen ausgelegte Außendusche ist in diesen Teil des Gartens eingebunden. Die Holzeinfassung vom Schwimmbad wurde komplett erneuert und ist in perfektem Zustand.

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Alles zum Standort

Direkt am bekannten Golfplatz in Costermano angrenzend liegt das verwunschene Rustico unweit zum See, in 5 Minuten kann man gemütlich mit dem E-Bike nach Garda radeln. Costermano bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und das Costermedicalcenter, mit Physiotherapie- und Fitnessmöglichkeiten. Es gibt viele Sehenswürdigkeiten wie den Deutschen Soldatenfriedhof - "Cimitero Tedesco". Die Wallfahrtskirche "Madonna del Soccorso" in Marciaga di Costermano. Optimale Lage für Golfsportler: Der Golfplatz Ca`Degli Ulivi ist in unmittelbarer Reichweite. KLIMA Das Gardasee-Klima ist unglaublich mild und gemäßigt. Das Wasser ist im Sommer kühl und im Winter wärmer. Das Gardasee-Gebiet weist die Merkmale einer "voralpinen Null-Thermaloase" auf. Es ist ein submediterranes Klima, so mild und anders als die anderen Seen, dass es als "Benaco-Klima" bezeichnet werden kann. Januar ist der kälteste Monat mit um die 5° Celsius. Die durchschnittliche Wintertemperatur schwankt zwischen 12 und 18 ° C und im Sommer zwischen 24 und 30 ° C. Lago di Garda: Sein antiker Name lautete von etwa 200 v. Chr. bis 800 n. Chr. Lacus benacus. Der Name soll von einer alten Gottheit namens Benacus abstammen.



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3 Salò

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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