

Toscolano-Maderno – Gardasee

# "VILLA AQUA VIVA 1899" sur un grand terrain d'oliviers avec piscine et vue fantastique sur le lac.

CODE DU BIEN: IT23415487



SURFACE HABITABLE: ca. 269,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.100 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT23415487
Surface habitable	ca. 269,9 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	2023

Type de bien	
Commission pour le locataire	soumis à la commission
Surface total	ca. 694 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	ca. 497 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2024	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propriété



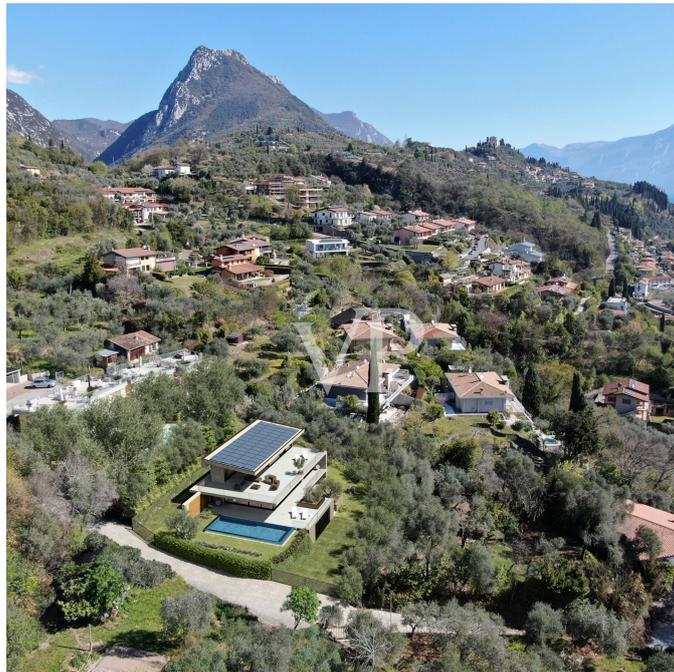
CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Une première impression

Cette villa neuve est construite sur une ancienne oliveraie dans la "maison climatique A standard" à Toscolano-Maderno, dans une situation sublime avec une vue magnifique sur le bleu scintillant du lac de Garde. L'oliveraie symbolise toute la vie et l'on peut immédiatement ressentir l'énergie de ce bel endroit dès que l'on pénètre sur le terrain et que l'on est saisi par le parfum des plantes méditerranéennes. Le design moderne et les détails élégants caractérisent la villa individuelle projetée. La répartition des pièces à vivre se fait sur trois étages. L'ensemble du terrain est clôturé et bordé d'une haie du côté de la route de desserte. Ainsi, la propriété sera pratiquement à l'abri des regards et offrira beaucoup d'intimité. Grâce à la baie vitrée complète qui entoure l'espace de vie, on aura une vue dégagée sur l'espace piscine, le jardin privé et le lac. Un espace extérieur bien aménagé avec un jardin est la cerise sur le gâteau de toute maison de rêve. Ainsi, les espaces extérieurs seront aménagés avec des plantes méditerranéennes comme les cyprès, les oliviers, les lauriers-roses, la lavande et le romarin, typiques du lac de Garde. L'aménagement et l'ameublement seront réalisés par un designer d'intérieur et pourront être commandés et installés en option, comme on peut le voir sur le rendu. L'emplacement est calme, mais il est possible de se promener dans le village en 10 minutes à pied pour manger une glace ou déguster un aperitivo sur le port.

CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Détails des commodités

L'accès à la propriété se fait par un portail électrique. On accède directement au garage sous le bâtiment par l'allée. Le garage offre de la place pour deux voitures et un espace de rangement supplémentaire pour les étagères et les armoires. Ici, au sous-sol, se trouvent le local technique ou de service de la villa, le local technique pour la piscine, une cave avec une cave à vin supplémentaire, un sauna, ainsi qu'un studio indépendant avec salle de douche et WC. Comme la villa est construite sur une légère pente, l'appartement indépendant dispose d'une sortie de plain-pied dans le jardin et d'une terrasse extérieure spacieuse d'environ 25 mètres carrés.

À l'étage supérieur se trouve le grand salon et la salle à manger d'environ 71 mètres carrés. Sur deux côtés, ce salon est encadré par des éléments en verre donnant sur la piscine et le jardin. On a ainsi une magnifique vue dégagée sur l'extérieur. Les façades vitrées peuvent être largement ouvertes, ce qui permet d'agrandir l'espace de vie sur la grande terrasse extérieure. Celle-ci mesure environ 120 mètres carrés et est adjacente à la piscine. Deux chambres et deux salles de bains ainsi qu'un débarras se trouvent également à cet étage. Les surfaces pourraient être accessibles par deux entrées. Deux unités indépendantes seraient alors créées.

À l'étage supérieur se trouve une autre chambre à coucher avec salle de bain "en suite" et une grande terrasse sur le toit avec balustrade entièrement en verre. De là, on a une vue fantastique sur le lac, sur les toits de la ville jusqu'au "Lungo Lago" et le port. Les quelque 172 mètres carrés de terrasse rooftop offrent la possibilité de passer la nuit à la belle étoile, d'équiper l'espace de chaises longues supplémentaires ou d'y placer une cuisine d'extérieur.

CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Tout sur l'emplacement

Toscolano Maderno se trouve sur la côte ouest mondaine du lac de Garde. La petite ville est accessible en avion, en voiture ou en bateau. Pour un voyage en avion, l'aéroport Valerio Catullo de Vérone est recommandé. En empruntant la célèbre route côtière "Gardesana" depuis le nord de Rovereto via Nago-Torbole, suivez la SS45 sur environ 60 kilomètres jusqu'à ce que vous atteigniez Toscolano-Maderno. Du sud, prenez l'autoroute jusqu'à Desenzano del Garda ; si vous souhaitez venir en voiture depuis Brescia, vous parcourrez environ 46 kilomètres sur la SS45 depuis cette ville. Depuis la côte est, il est possible de traverser le lac directement avec le ferry-boat de Torri del Benaco et de rejoindre la rive ouest du lac en 25 minutes environ. Maderno lui-même possède un beau centre historique et, le long de la rive, de nombreuses belles villas et jardins. Infrastructure : des magasins d'alimentation avec des produits pour l'usage quotidien, une banque, une poste ainsi que plusieurs bars et restaurants se trouvent à proximité immédiate à environ 10 minutes à pied de la propriété. Les grandes localités les plus proches, Salò et Gargnano, sont accessibles en quelques minutes en voiture, mais aussi facilement à vélo. En outre, Toscolano Maderno est un excellent point de départ pour de belles randonnées à pied ou à vélo, ou encore pour des tours en bateau d'excursion. Les chiens : Toscolano Maderno a également sa propre plage pour chiens. Gratuite pour les quadrupèdes et leurs compagnons, elle s'étend sur une portion de rivage clôturée d'environ 700 mètres sur la plage Rivagranda, située en dessous de la Parocchia Dei Santi Pietro e Paolo à la sortie de la ville en direction de Gargnano. Les services de Bau Beach à Toscolano comprennent un kiosque, des parasols gratuits pour les chiens, une aire de jeux pour les enfants et les chiens ainsi qu'un maître-nageur qui surveille le bien-être des animaux à quatre et à deux pattes. Le marché : Quand Le marché de Toscolano Maderno a lieu tous les jeudis de 8h00 à 13h00. Où On trouve le marché hebdomadaire près de la rive du lac, sur la Piazza Caduti di Nassiriya.

CODE DU BIEN: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)