

Toscolano-Maderno – Gardasee

# "VILLA AQUA VIVA 1899" su un'ampia proprietà di ulivi con vista lago

**CODICE OGGETTO: IT23415487**



**SUPERFICIE NETTA: ca. 269,9 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT23415487
Superficie netta	ca. 269,9 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2023

Casa	
Compenso di mediazione	soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 694 m <sup>2</sup>
Superficie lorda	ca. 497 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto

CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.10.2024	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		



CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee**

## Una prima impressione

In una posizione sublime, con una splendida vista sul blu scintillante del Lago di Garda, questa nuova villa sta sorgendo su un antico uliveto nella "Klimahaus A Standard" di Toscolano-Maderno. L'uliveto simboleggia tutta la vita e si percepisce immediatamente l'energia di questo splendido luogo non appena si entra nella proprietà e si viene catturati dal profumo delle piante mediterranee. Il design moderno e i dettagli di stile caratterizzano la villa indipendente progettata. La disposizione degli spazi abitativi si sviluppa su tre piani. L'intera proprietà è recintata e paesaggisticamente protetta da una siepe verso la strada di servizio. In questo modo la proprietà sarà quasi isolata e offrirà molta privacy. Attraverso la facciata completamente vetrata che abbraccia la zona giorno, si avrà una vista senza ostacoli sull'area della piscina, sul giardino privato e sul lago. Un'area esterna splendidamente progettata con giardino è la ciliegina sulla torta di ogni casa da sogno. Gli spazi esterni sono stati progettati con piante mediterranee come cipressi, ulivi, oleandri, cespugli di alloro, lavanda e rosmarino tipici del Lago di Garda. Gli arredi saranno progettati da un interior designer e potranno essere ordinati e installati come opzione, come mostrato nei rendering. La posizione è tranquilla, ma a soli 10 minuti a piedi si può raggiungere il paese per gustare un gelato o un aperitivo al porto.



**CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee**

## Dettagli dei servizi

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello elettrico. Attraverso il vialetto si accede direttamente al garage sotto l'edificio. Il garage offre spazio per 2 auto e spazio aggiuntivo per scaffali e armadi. Nel seminterrato si trovano il locale tecnico e di servizio della villa, il locale tecnico per la piscina, una cantina con ulteriore cantina per i vini, una sauna e un appartamento con una camera da letto con doccia e WC. Poiché la villa è costruita su un leggero pendio, l'appartamento per gli ospiti ha un'uscita a livello del terreno nel giardino e una spaziosa terrazza esterna di circa 25 metri quadrati.

Al piano superiore si trova l'ampio soggiorno e sala da pranzo di circa 71 metri quadrati. Questo soggiorno è incorniciato su due lati da elementi in vetro che si affacciano sulla piscina e sul giardino. In questo modo si ha una splendida vista libera sull'esterno. Le facciate in vetro possono essere aperte in larga misura e quindi lo spazio abitativo si estende alla generosa terrazza esterna. Questa misura circa 120 metri quadrati e confina con la piscina. Su questo piano si trovano anche due camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Le aree potrebbero essere rese accessibili attraverso due ingressi. In questo modo si creerebbero due unità indipendenti.

Al piano superiore si trova un'altra camera da letto con bagno "en suite" e un'ampia terrazza sul tetto con balaustra in vetro. Da qui si gode di una fantastica vista sui tetti della città, sul "Lungo Lago" e sul porto. La terrazza sul tetto di 172 metri quadrati offre la possibilità di trascorrere la notte sotto le stelle, di attrezzare l'area con ulteriori lettini o di collocare una cucina all'aperto.

**CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee**

## Tutto sulla posizione

Toscolano Maderno si trova sulla mondana costa occidentale del Lago di Garda. La città può essere raggiunta in aereo, in auto o in barca. Per il volo si consiglia l'aeroporto Valerio Catullo di Verona. Attraverso la famosa strada lacustre "Gardesana" da nord, da Rovereto via Nago-Torbole, si segue la SS45 per circa 60 chilometri fino a Toscolano-Maderno. Da sud, si prende l'autostrada fino a Desenzano del Garda; se si intende viaggiare in auto da Brescia, da questa città si percorrono circa 46 chilometri sulla SS45. Dalla costa orientale, si può attraversare il lago direttamente con il traghetto da Torri del Benaco e raggiungere la sponda occidentale del lago in circa 25 minuti. Maderno ha un bel centro storico e molte belle ville e giardini lungo la strada che costeggia il lago.

Infrastrutture: Nelle immediate vicinanze, a 10 minuti a piedi dalla proprietà, si trovano negozi di alimentari con prodotti di uso quotidiano, una banca, un ufficio postale e diversi bar e ristoranti. I centri più grandi di Salò e Gargnano sono raggiungibili in pochi minuti in auto, ma anche in bicicletta. Toscolano Maderno è anche un ottimo punto di partenza per bellissime escursioni a piedi e in bicicletta o anche per gite di andata e ritorno con le barche da escursione.

Cani: Toscolano Maderno ha ora anche una spiaggia per cani. La spiaggia, gratuita per gli amici a quattro zampe e i loro accompagnatori, si estende su un tratto recintato di 700 metri della spiaggia di Rivagrande, che si trova sotto la Parrocchia Dei Santi Pietro e Paolo alla fine del paese in direzione di Gargnano. I servizi della Bau Beach di Toscolano comprendono un chiosco, ombrelloni gratuiti per i cani, un'area giochi per bambini e cani e un bagnino che vigila sul benessere degli amici a quattro e due zampe.

Mercato: Quando Il mercato di Toscolano Maderno si tiene sempre il giovedì dalle 8:00 alle 13:00. Dove Il mercato settimanale si trova vicino alla riva del lago, in Piazza Caduti di Nassiriya.

CODICE OGGETTO: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)