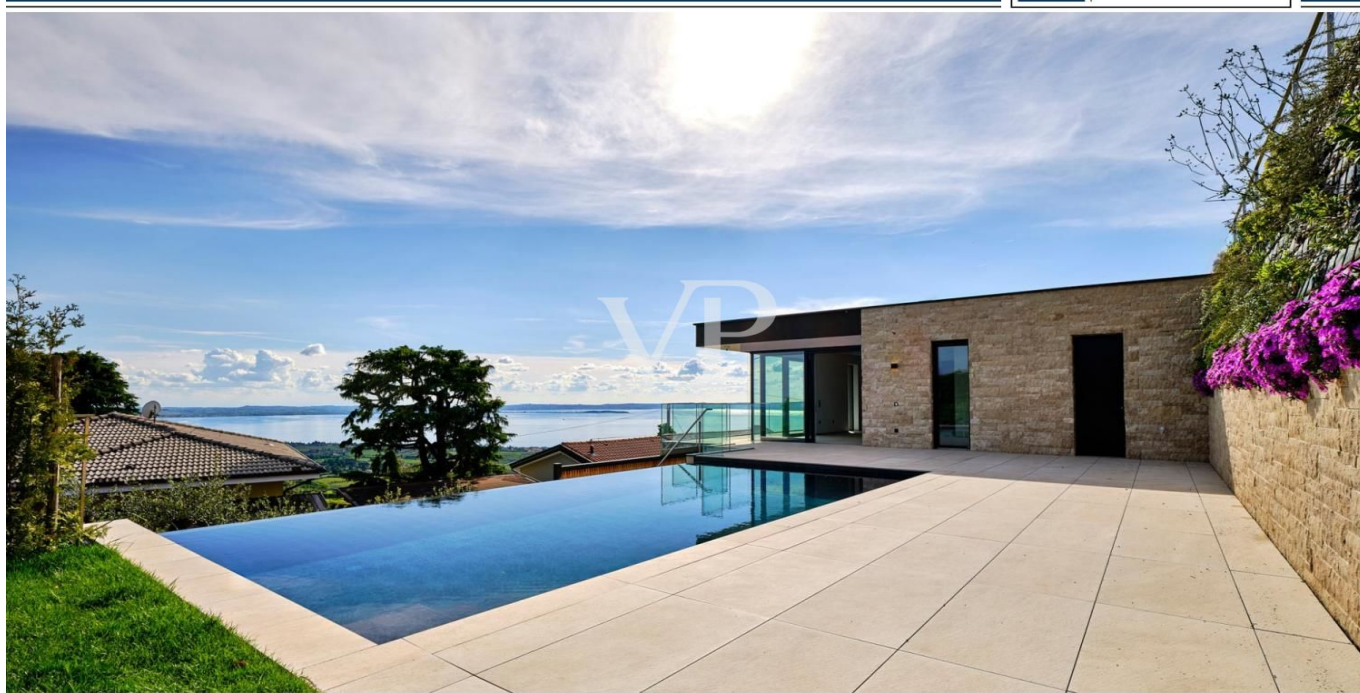


Cavaion Veronese – Gardasee

Villa neuve haut de gamme dans un endroit très calme avec une vue fantastique sur le lac et la baie de Bardolino.

CODE DU BIEN: IT254921921



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

PRIX D'ACHAT: 1.990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

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

CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | IT254921921                   |
| Surface habitable      | ca. 130 m²                    |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 2024                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.990.000 EUR             |
| Type de bien                 | Maison individuelle       |
| Commission pour le locataire | Soumis à commission       |
| Surface total                | ca. 378 m²                |
| Surface de plancher          | ca. 259 m²                |
| Aménagement                  | Terrasse, Piscine, Balcon |

CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 20.00 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 15.09.2032                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2023                   |

CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



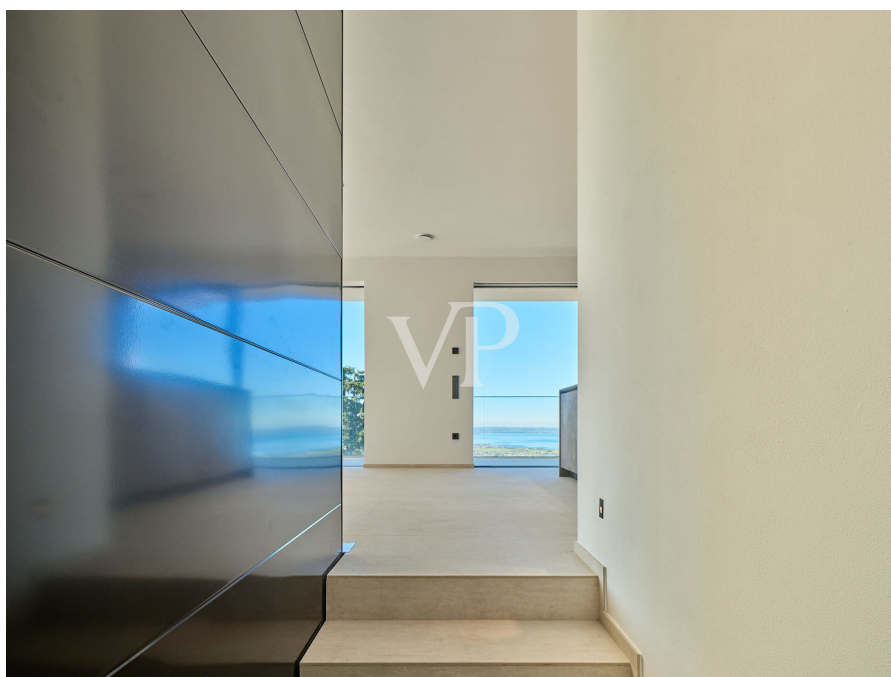
CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La propriété



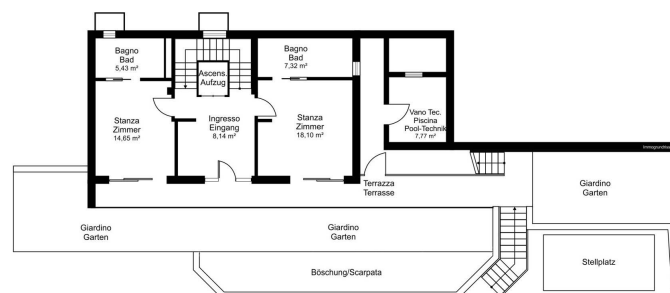
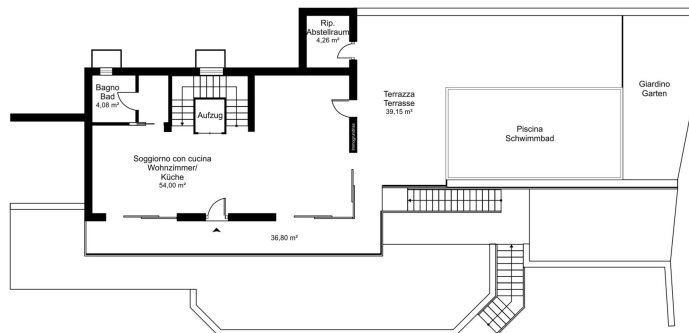
CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

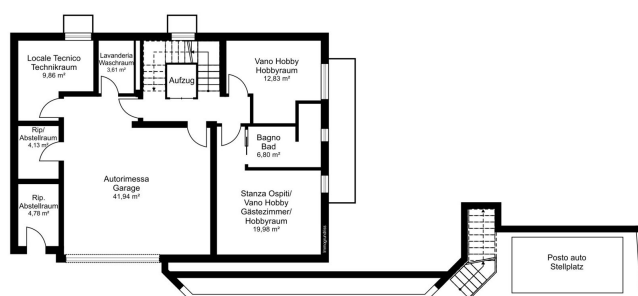
## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison dans l'un des quartiers les plus exclusifs du lac de Garde !

Cette fantastique villa neuve haut de gamme offre une combinaison unique d'architecture moderne aux lignes simples, d'un emplacement calme et d'une vue imprenable sur le lac. Parfait pour ceux qui cherchent une retraite loin de l'agitation, mais qui apprécient la proximité de Cavaion Veronese et Bardolino.

La villa trône dans une position sublime et offre une tranquillité et une intimité absolues. Profitez de la vue panoramique spectaculaire sur le lac de Garde et la nature environnante, tout en étant à une courte distance en voiture des commodités et des activités du lac.

La villa s'étend sur trois étages et offre des espaces de vie spacieux et des équipements de qualité :

Premier étage : le salon et la salle à manger inondés de lumière disposent d'une cuisine ouverte et d'un WC pour les invités. De là, vous accédez directement à la grande terrasse et au jardin avec piscine à débordement, où vous pourrez profiter des vues spectaculaires et de l'atmosphère détendue.

Rez-de-chaussée : l'entrée accueillante avec vestiaire vous mène à la chambre à coucher principale avec salle de bain en suite, une autre chambre double avec salle de bain en suite et une autre chambre d'amis avec salle de bain en suite se trouve au sous-sol.

Sous-sol : Ici se trouvent le double garage, le local technique, 2 débarras, une buanderie, ainsi qu'une autre salle de loisirs (salle de fitness, cave à vin) et la chambre d'amis avec salle de bains déjà mentionnée.

### Espace extérieur

La terrasse et le jardin avec piscine offrent l'endroit parfait pour se détendre et se reposer. Un espace de rangement astucieux est également disponible pour les chaises longues et les ustensiles de piscine. Des places de stationnement supplémentaires permettent d'accueillir 3 voitures supplémentaires, et si nécessaire, on peut accéder directement au jardin du rez-de-chaussée en voiture depuis les places de stationnement latérales.

### Particularités

La villa est orientée vers le sud-ouest et promet de nombreuses heures d'ensoleillement.

-De grandes baies vitrées laissent entrer beaucoup de lumière dans les pièces.

-La propriété a été construite avec des matériaux de haute qualité dans un style impressionnant, ce qui se reflète dans chaque détail.

-La villa dispose d'un ascenseur et est donc accessible aux personnes à mobilité réduite (l'accès à la terrasse ne présente pas non plus de différence de niveau).

-La TVA légale de 10% sur le prix d'achat en tant que propriété de vacances a déjà été payée pour cette villa et ne doit donc plus être payée par le nouveau propriétaire.

-La villa se trouve à environ 7 minutes en voiture de la sortie d'autoroute Affi - Lago di Garda Sud, ce qui la rend facilement accessible même en haute saison.

Découvrez par vous-même le calme, le confort et la vue à couper le souffle de cette villa unique. Contactez-nous dès aujourd'hui pour convenir d'une visite et découvrir la maison de vos rêves au bord du lac de Garde.

**CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee**

## Détails des commodités

La villa peut être livrée immédiatement si nécessaire et sur demande. Vous pouvez donc emménager immédiatement dans votre nouvelle maison de vacances et passer déjà la saison à venir au bord du lac de Garde.

**CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee**

## Tout sur l'emplacement

Cavaion Veronese est une charmante commune de la province de Vérone, en Italie, située dans l'arrière-pays de Bardolino. A Cavaion, vous trouverez tout ce dont vous avez besoin en termes d'infrastructures (supermarchés, bars, restaurants, médecin, pharmacie, coiffeur, blanchisserie, boucherie, etc.)

Elle se trouve au milieu du paysage époustouflant du lac de Garde et offre aux visiteurs une multitude d'activités et de curiosités.

La commune est connue pour ses pittoresques vignobles et oliveraies, qui offrent un cadre idyllique pour les promenades à pied ou à vélo. Ici, vous pouvez profiter de la beauté de la nature tout en dégustant les délicieux vins et huiles d'olive locaux.

Le centre historique de Cavaion Veronese est un must absolu, avec ses ruelles étroites et ses charmantes places qui invitent à la flânerie. Vous y trouverez également quelques bâtiments historiques, comme l'église paroissiale San Martino, qui méritent une visite.

Pour les amoureux de la nature, il existe dans les environs de nombreux sentiers de randonnée et points de vue d'où vous pourrez admirer une vue à couper le souffle sur le lac de Garde et les montagnes environnantes. Nous vous recommandons également de visiter le Monte Baldo tout proche, un but d'excursion apprécié des randonneurs et des vététistes.

Si vous aimez l'histoire et la culture, vous devriez absolument faire une excursion dans la ville voisine de Vérone. Vous pourrez y visiter le célèbre amphithéâtre romain, l'Arena di Verona, ou vous promener dans la charmante vieille ville.

À Cavaion Veronese, vous trouverez également une multitude de restaurants et de cafés où vous pourrez déguster la délicieuse cuisine italienne. Ne manquez pas de goûter aux spécialités régionales comme les pâtes, le risotto et, bien sûr, la fameuse pizza.

Que vous souhaitiez explorer la nature, découvrir l'histoire ou tout simplement vous détendre, Cavaion Veronese a quelque chose à offrir à chacun.

CODE DU BIEN: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## Contact

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

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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