

Malcesine – Gardasee

## Stile ed eleganza - villa con vista mozzafiato!

**CODICE OGGETTO: IT244921433**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

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

CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | IT244921433 |
| Superficie netta    | ca. 190 m²  |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 5           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1976        |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage  |

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.670.000 EUR              |
| Casa                   | Casa unifamiliare          |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione     |
| Superficie commerciale | ca. 327 m²                 |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione |
| Superficie lorda       | ca. 257 m²                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto        |

CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## Dati energetici

|                                         |            |                                 |                     |
|-----------------------------------------|------------|---------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.09.2034 | Consumo energetico              | 165.00 kWh/m²a      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica | G                   |

CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee**

## Una prima impressione

Scoprite la perfetta combinazione di stile ed eleganza uniti alla natura in questa villa mozzafiato sulle rive del Lago di Garda. Questa proprietà esclusiva non solo offre una vista mozzafiato sul lago, ma anche una moltitudine di servizi che garantiscono il massimo comfort abitativo. Costruita sul fianco della collina, la villa si sviluppa su due piani con la possibilità di dividerli in due appartamenti separati. Precedentemente utilizzata come residenza di famiglia per diverse generazioni, non era questa la priorità, ma piuttosto il ritrovarsi su una delle grandi terrazze o il riunirsi davanti al camino aperto quando si avvicinano le prime giornate frizzanti del tardo autunno. Lo splendido giardino paesaggistico con i suoi antichi edifici offre ombra in estate e il pontile privato sul lago, proprio di fronte alla strada, invita a fare un tuffo rinfrescante nell'acqua. Questa villa è un vero gioiello sul Lago di Garda e offre un'opportunità unica di vivere in una delle regioni più belle d'Italia. Contattateci oggi stesso per maggiori informazioni o per organizzare una visita.

**CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee**

## Dettagli dei servizi

La villa è in condizioni ben tenute che riflettono la sua età. Al piano superiore si trova un ampio soggiorno/sala da pranzo con accesso alla vasta terrazza, che offre una vista mozzafiato sul Lago di Garda e sul paesaggio montano della costa occidentale. Una cucina completamente attrezzata, due camere da letto e due bagni, di cui uno con vasca, completano l'offerta.

Un ingresso separato conduce al piano inferiore attraverso l'altrettanto spaziosa terrazza inferiore. Qui si trovano altre tre stanze, una delle quali è in parte adibita a lavanderia, e un ulteriore bagno con doccia. I due piani sono collegati da un'elegante scala a chiocciola in legno.

I soggiorni superiori sono in parte dotati di splendidi pavimenti in legno antico e le camere da letto di parquet a spina di pesce. La cucina e i bagni sono piastrellati.

Al piano inferiore, i soggiorni hanno anch'essi un parquet a spina di pesce di colore chiaro, mentre la lavanderia, il corridoio e il bagno sono piastrellati.

Il prezzo di acquisto comprende il garage doppio direttamente sulla proprietà. Oltre a questo garage, c'è la possibilità di acquistare un ulteriore garage completamente chiuso sopra il lotto della villa.

**CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee**

## Tutto sulla posizione

La proprietà si trova sopra la Gardesana, una delle strade principali di Malcesine, che costeggia la pittoresca sponda orientale del Lago di Garda. Questa posizione offre un ottimo accesso alle più importanti attrazioni e attività ricreative della regione. Malcesine è un'incantevole cittadina sulla sponda orientale del Lago di Garda, nota per il suo centro storico e per l'imponente Castello Scaligero, che svetta maestoso sul lago. Le strade strette e le piazze pittoresche invitano a passeggiare e a soffermarsi. Numerosi ristoranti, caffè e negozi offrono specialità locali e prodotti artigianali. Un'attrazione particolare è la funivia che collega Malcesine al Monte Baldo. Questo moderno impianto offre una vista mozzafiato sul Lago di Garda e sulle montagne circostanti. Il Monte Baldo è un paradiso per gli escursionisti e gli amanti della natura, con numerosi sentieri e panorami spettacolari. I dintorni di Malcesine sono altrettanto affascinanti e variegati. Il Lago di Garda offre numerosi sport acquatici come vela, windsurf e kitesurf. Per i ciclisti e gli escursionisti, ci sono sentieri ben sviluppati lungo il lago e in montagna. Nelle vicinanze si trovano anche altre città interessanti, come Riva del Garda e Limone sul Garda, che vi incanteranno con i loro centri storici e i loro paesaggi pittoreschi. Si consiglia anche una gita a Verona, famosa per la sua arena e per la storia di Romeo e Giulietta, raggiungibile in circa un'ora di auto.

CODICE OGGETTO: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## Partner di contatto

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

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

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)