

Cavaion Veronese

## Préavis pour le projet : Nouvelle construction - Projet de villa avec vue imprenable sur le lac dans un emplacement privilégié

CODE DU BIEN: IT254922008



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

PRIX D'ACHAT: 2.470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 283 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

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

CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## En un coup d'œil

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| CODE DU BIEN           | IT254922008 |
| Surface habitable      | ca. 283 m²  |
| Pièces                 | 4           |
| Chambres à coucher     | 3           |
| Salles de bains        | 4           |
| Année de construction  | 2025        |
| Place de stationnement | 2 x Garage  |

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Prix d'achat                 | 2.470.000 EUR       |
| Type de bien                 | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Soumis à commission |
| Surface total                | ca. 401 m²          |
| Surface de plancher          | ca. 283 m²          |
| Aménagement                  | Terrasse, Piscine   |

CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 25.04.2035                              |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie    | 15.00 kWh/m²a          |
| Classement énergétique    | A+                     |

CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese**

## Une première impression

C'est dans l'un des endroits les plus convoités de la rive sud-est du lac de Garde, niché entre les douces collines et les vignobles derrière Bardolino, que ce projet de construction haut de gamme voit le jour et prévoit la construction de deux villas haut de gamme.

Les villas offrent une vue panoramique à couper le souffle sur le lac de Garde et garantissent une intimité maximale grâce à leur positionnement soigné ainsi qu'à un talus végétalisé et un mur en pierre naturelle qui servent de séparation naturelle entre les villas.

Situation : Ces villas exclusives sont situées dans un endroit calme et privilégié, à l'écart de l'agitation mais à proximité immédiate des principales commodités telles que les restaurants et les bars. La sortie d'autoroute Affi - Lago di Garda Sud n'est qu'à une courte distance en voiture, et la ville animée de Vérone est tout aussi rapidement accessible.

Développement et qualité du projet : le projet a déjà été approuvé par la municipalité et n'attend plus que l'accord final de l'agence de protection du paysage, qui devrait être donné d'ici janvier. D'ici là, d'éventuelles modifications peuvent encore être demandées par les autorités.

La construction sera de haute qualité et sera réalisée par un promoteur expérimenté et fiable. Les villas sont livrées clé en main selon le descriptif de construction, qui peut être adapté individuellement à vos souhaits.

### Répartition des villas

#### Villa A :

Rez-de-chaussée : La villa vous accueille avec un hall d'entrée et un couloir menant à la spacieuse cuisine/salle à manger avec accès à la terrasse, au jardin et à la piscine privée. Une salle de bain moderne ainsi qu'un débarras et un local technique complètent cet étage.

À l'étage supérieur, la chambre principale offre une salle de bains en suite et un accès à la terrasse privée. Deux chambres supplémentaires et une autre salle de bain offrent suffisamment d'espace et de confort.



Sous-sol : une salle de loisirs/taverne/cave spacieuse offre de multiples possibilités d'utilisation, par exemple comme home cinéma, salle de fitness ou cave à vin. De plus, on y trouve une salle de bain, une buanderie, plusieurs locaux techniques pour la maison et la piscine ainsi que d'autres espaces de rangement. Les étages sont reliés par un escalier interne et un ascenseur.

Villa B :

Rez-de-chaussée : la cuisine-salle de séjour baignée de lumière offre un accès direct à la terrasse, au jardin et à la piscine, créant ainsi un lien agréable entre l'intérieur et l'extérieur. Une salle de bain moderne et un grand débarras/entrepôt pour les ustensiles de la piscine et de la terrasse, accessible depuis la terrasse, complètent le rez-de-chaussée.

À l'étage supérieur : la chambre à coucher principale avec sa propre salle de bain en suite, deux autres chambres à coucher et une autre salle de bain offrent beaucoup d'espace pour l'intimité et le confort. Depuis cet étage, vous avez accès à deux terrasses.

Sous-sol : une salle de loisirs/taverne/cave spacieuse avec sa propre salle de bain ainsi que trois locaux techniques pour la maison et la piscine complètent le sous-sol et offrent de nombreuses possibilités d'utilisation.

Les deux villas disposent d'un double garage ainsi que de places de stationnement supplémentaires et offrent ainsi suffisamment de place pour abriter plusieurs véhicules.

Qu'il s'agisse d'une résidence de vacances ou d'une résidence principale, ces propriétés offrent tout ce que l'on peut désirer : un espace généreux, un équipement de première classe, une intimité absolue et l'une des plus belles vues de la région.

CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## Détails des commodités

Le descriptif de construction est actuellement en cours de finalisation et sera disponible sous peu.

**CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese**

## Tout sur l'emplacement

Cavaion Veronese est une charmante commune de la province de Vérone, en Italie. Elle est située dans l'arrière-pays de Bardolino et à seulement 25 minutes de Vérone.

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.

Pour les amoureux de la nature, les environs regorgent de sentiers de randonnée et de points de vue qui offrent une vue imprenable sur le lac de Garde et les montagnes environnantes. Nous vous recommandons également de visiter le Monte Baldo tout proche, une destination très appréciée 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 et le lac de Garde est à proximité.



CODE DU BIEN: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## 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)