

Costermano sul Garda – Gardasee

# Vista fantastica sulla baia di Garda - splendido sviluppo circostante nella natura mediterranea e olio d'oliva proprio

**CODICE OGGETTO: IT23492630**



**SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.685 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

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

**CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT23492630             |
| Superficie netta    | ca. 270 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 2023                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Altro              |

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta                        |
| Casa                   | Casa unifamiliare                   |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione              |
| Superficie commerciale | ca. 708 m <sup>2</sup>              |
| Superficie lorda       | ca. 300 m <sup>2</sup>              |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto |

CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## Dati energetici

|                                               |                                         |                                    |                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica       | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 27.07.2033                              | Consumo<br>energetico              | 20.00 kWh/m²a       |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Classe di efficienza<br>energetica | A                   |



CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà





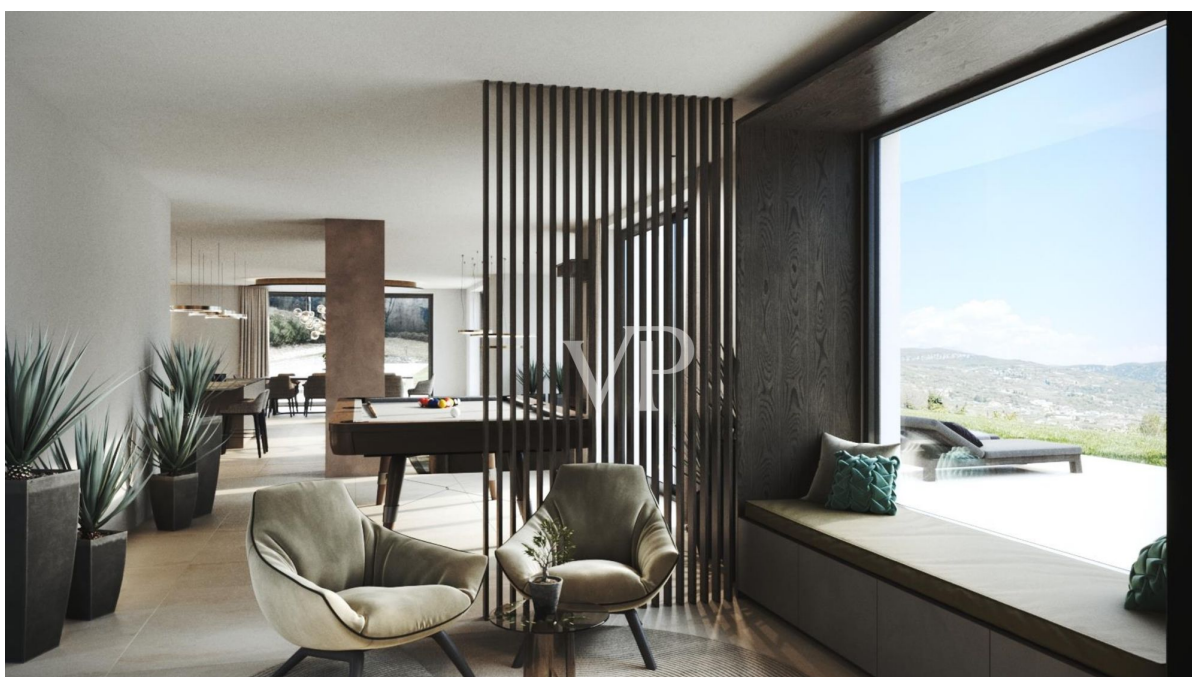
CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

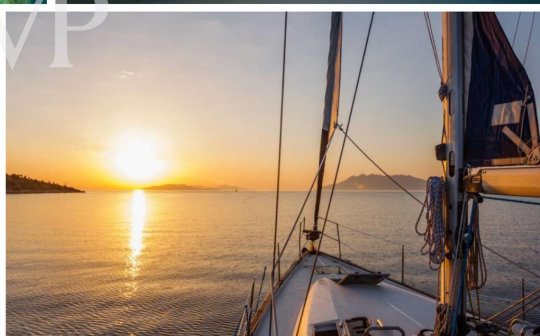
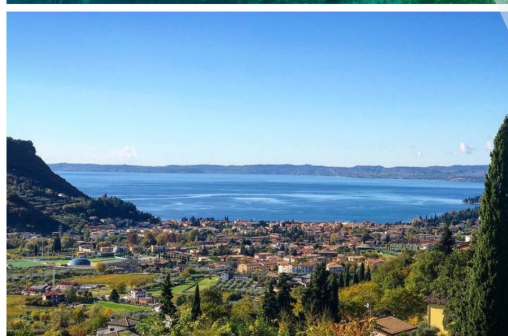
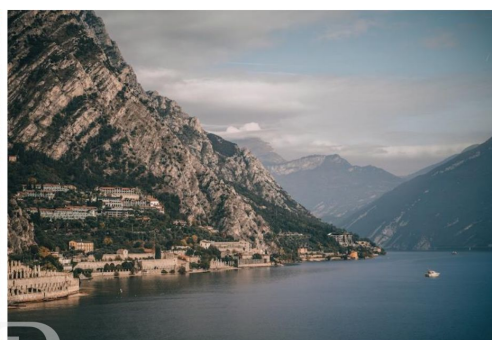
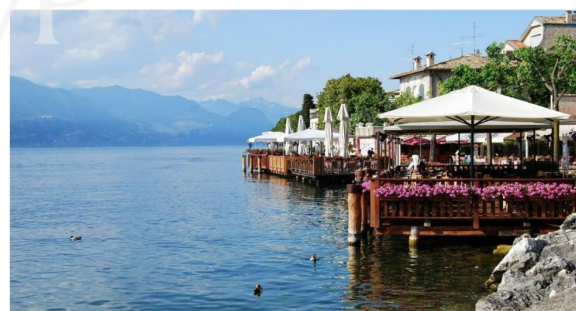
## La proprietà





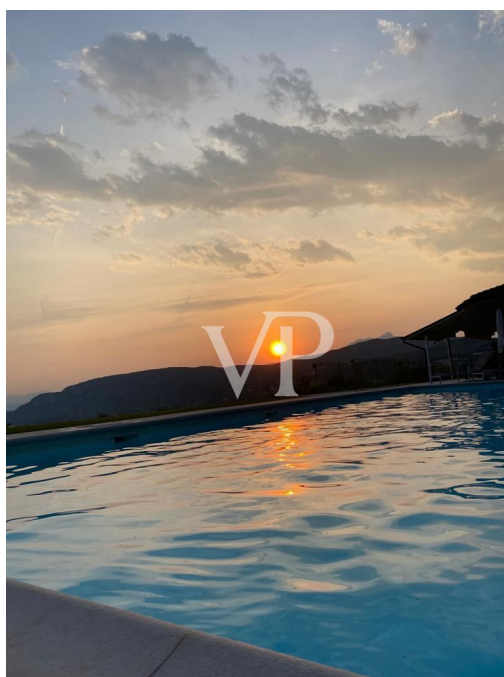
CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee**

## Una prima impressione

Villa degli Olivi: fantastica vista sulla baia di Garda - splendido sviluppo circostante nella natura mediterranea. Grande oliveto coltivato di circa 3.685,98 metri quadrati con produzione propria di olio.

Villa A:

Progetto di nuova costruzione di una grande villa di alto livello su due piani con piscina (circa 110 m2) e parcheggio sotterraneo.

La licenza edilizia è disponibile e può essere iniziata immediatamente. L'ampio terreno è molto tranquillo, senza vicini diretti, appartato e incorniciato da ulivi. Il collegamento centrale con il villaggio offre molti servizi, come un rapido accesso da Affi, strutture commerciali, farmacia e un distributore di benzina.



**CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee**

## Dettagli dei servizi

### Piano giardino:

Ampia zona giorno open space con cucina e sala da pranzo, con splendida vista sulla terrazza esterna e sulla grande piscina. La villa è progettata per una vita a pianta aperta con molte fonti di luce e spazio per il libero sviluppo, sempre con un'attenzione alla splendida vista sulla natura mediterranea. Solo al piano superiore offre una superficie abitabile lorda di circa 194 metri quadrati.

La terrazza coperta misura circa 120 metri quadrati, quella scoperta altri 247 metri quadrati.

La zona giorno e il soggiorno si affacciano sul lago. Le ampie vetrate offrono una vista senza ostacoli sul lago, sulla proprietà molto curata e sull'uliveto da tutti i lati.

Su questo piano si trova anche la camera da letto principale con vasca freestanding e bagno privato. Dalla vasca da bagno è possibile rilassarsi e guardare la natura e decelerare.

### Piano inferiore:

Questo piano offre circa 146 metri quadrati di spazio abitativo lordo, così suddivisi:

Dalle due camere da letto si ha anche un'uscita a livello del suolo su una splendida terrazza esterna. Questa garantisce una ventilazione ottimale nelle giornate più calde e crea un'affascinante zona tranquilla, ideale per rilassarsi su un lettino e leggere un buon libro. Le due camere da letto hanno ciascuna un bagno. La sala fitness confina con l'area benessere e sul lato opposto si proietta un'altra area esterna aperta, che porta molta luce in questa zona. In totale, su questo piano sono disponibili circa 61 m2 di terrazza coperta e circa 63,5 m2 di terrazza scoperta.

Una spaziosa cantina e un ripostiglio, oltre a una cantina per i vini, completano il comfort (per un totale di circa 72 m2 ).

Dal corridoio si accede direttamente al garage sotterraneo (circa 43 m2 ) con due posti auto. In superficie ci sono altri posti auto per ospiti e residenti.

**CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – Gardasee**

## Tutto sulla posizione

Costermano sul Garda.

Un idillio nell'entroterra con una vista lago mozzafiato!

Il piccolo comune si trova nell'entroterra del Lago di Garda, non lontano da Garda. Qui potrete trascorrere le vostre vacanze in tutta tranquillità, pur non essendo lontani dal lago. Le quattro frazioni di Albarè, Castion Veronese, Costermano e Marciaga si estendono in modo idilliaco sulle dolci colline, il Monte Baldo e il Monte Brione sono vicini e anche il capoluogo di provincia Verona è facilmente raggiungibile.

La proprietà offre una splendida vista sul lago e Costermano è un luogo ideale per vivere nella natura. Ci sono molti sentieri per passeggiate tra vigneti e uliveti, ben segnalati.



CODICE OGGETTO: IT23492630 - Costermano sul Garda – 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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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