

Costermano – Gardasee

# Rustico di charme, appena ristrutturato e rinnovato, vicino al campo da golf

Objektnummer: Immo-2021-307



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

WOHNFLÄCHE: ca. 552 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2.250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Auf einen Blick

Objektnummer	Immo-2021-307
Wohnfläche	ca. 552 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5

Haus	
Provision	Soggetto a commissione
Gesamtfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Image not found or type unknown



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Ein erster Eindruck

Immerso nel tipico paesaggio collinare intorno al Lago di Garda si trova questo gioiello, attualmente in fase di completa ristrutturazione e rinnovo. La proprietà è completamente circondata da un muro di pietra con edera. Alti cespugli di eucalipto garantiscono la privacy e una piacevole ombra nelle giornate più calde. Un grande pino e cespugli di oleandri e rose decorano il giardino mediterraneo. L'ingresso e l'area del cortile sono raggiungibili attraverso il cancello elettrico. Da qui si può vedere l'edificio storico con le sue belle persiane blu e gli ornamenti in legno. Tipico di queste fattorie storiche è il posto a sedere all'aperto sotto una scala di legno con antiche travi massicce. Un angolo incantevole con spazio sufficiente per posizionare un grande tavolo da pranzo. Un piccolo appartamento è adiacente a questo e la scala in legno porta al piano superiore con due piccole unità abitative. Una a sinistra e una a destra. La cosiddetta casa principale (piano terra-rialzato) ha una zona giorno rustica. Al centro si trova il grande camino aperto. Alla sua destra si trova un salotto (stanza) rivestito in legno e anch'esso dotato di un camino aperto. Adiacente al soggiorno centrale si trova anche la spaziosa cucina abitabile. Attualmente non è arredata e non dispone di attrezzature da cucina. Il corridoio conduce al bagno e alla lavanderia. In questo disimpegno si trova un altro ingresso, per cui da qui si può raggiungere anche l'appartamento soprastante separatamente dalla grande zona giorno centrale. Attualmente le due unità sono collegate tra loro. L'appartamento sopra offre quattro stanze e un bagno. Nella parte sud-est si trova un ampio appartamento al piano terra (piano seminterrato) con uscita diretta sul giardino. Davanti ad esso si trova un'area coperta per sedersi all'aperto e una griglia a legna aperta. L'area del giardino a sud-est è fiancheggiata da alti cespugli di eucalipto. Anche qui c'è un'area coperta per sedersi all'aperto con una griglia a legna. L'uscita del giardino dell'appartamento al piano terra è invasa in estate da un glicine che risplende in tutto il suo splendore.



Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Ausstattung und Details

L'edificio dispone di un totale di 6 appartamenti e può essere commercializzato come appartamento in affitto o utilizzato privatamente.

Attualmente tutti i bagni sono in fase di rifacimento, l'impianto elettrico della casa è stato aggiornato e il riscaldamento è stato rinnovato. Le finestre sono state rinnovate circa 10 anni fa e sono dotate di doppi vetri. I pavimenti sono tutti in fase di montaggio con un nuovo parquet. I telai delle porte e le porte saranno rielaborati da uno specialista in modo che il fascino nostalgico sia nuovamente enfatizzato e preservato. La combinazione di colori è armoniosamente abbinata alle persiane blu lino e il fascino provinciale si riflette in tutti gli spazi abitativi.

La parte nord-occidentale del giardino, inondata di sole, offre molto verde su due terrazze. Un padiglione sarebbe perfetto per creare ulteriori aree di lettura e relax. Piccoli dettagli come fontane, vecchi gradini in pietra e stufe a legna rendono la proprietà un luogo incantevole con un grande potenziale.

Il giardino maturo offre aree e ritiri incantevoli. Le energie sono molto buone e si percepisce la pace nella proprietà fin dal primo momento. Ci si sente al sicuro e gli angoli accoglienti invitano a sdraiarsi su una sedia a sdraio e a leggere un buon libro.

Per i mesi estivi, la bella piscina rotonda in pietra naturale offre divertimento balneare per tutta la famiglia. Una doccia esterna con piastrelle a mosaico è incorporata in questa parte del giardino. Il bordo in legno della piscina è stato completamente rinnovato ed è in perfette condizioni.

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Alles zum Standort

Questo rustico incantato si trova direttamente accanto al famoso campo da golf di Costermano, non lontano dal lago, e in 5 minuti si può comodamente pedalare fino a Garda in e-bike. Costermano offre numerose possibilità di shopping e il Costermedicalcenter, con strutture per la fisioterapia e il fitness. Ci sono molte attrazioni come il cimitero militare tedesco. Il santuario "Madonna del Soccorso" a Marciaga di Costermano. Posizione ottimale per i golfisti: il campo da golf Ca`Degli Ulivi è facilmente raggiungibile. CLIMA Il clima del Lago di Garda è incredibilmente mite e temperato. L'acqua è fresca in estate e più calda in inverno. La zona del Lago di Garda ha le caratteristiche di una "oasi termale prealpina zero". Si tratta di un clima sub-mediterraneo, così mite e diverso da quello degli altri laghi da poter essere definito "clima del Benaco". Gennaio è il mese più freddo, con una temperatura di circa 5° C. La temperatura media invernale varia tra i 12 e i 18°C e tra i 24 e i 30°C in estate. Lago di Garda: il suo antico nome era Lacus benacus dal 200 a.C. all'800 d.C. circa. Il nome deriverebbe da un'antica divinità chiamata Benacus.

Objektnummer: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)