

Garda – Gardasee

# Vaste appartement en duplex avec terrasse sur le toit et vue panoramique sur la Rocca di Garda

CODE DU BIEN: IT244921590



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

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – 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: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT244921590
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Soumis à commission
Surface total	ca. 110 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	ca. 85 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Piscine

CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2031	Consommation d'énergie	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



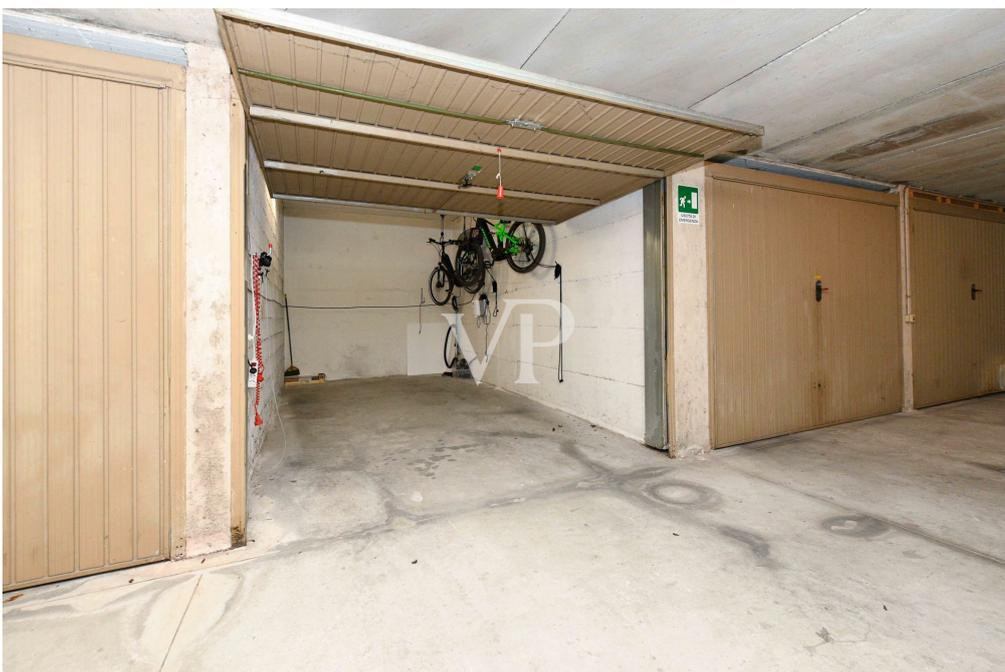
CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La propriété



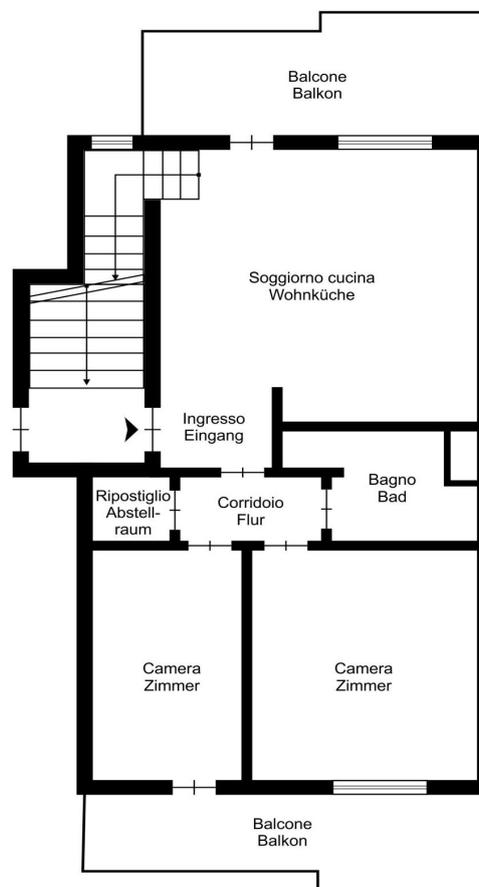
CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

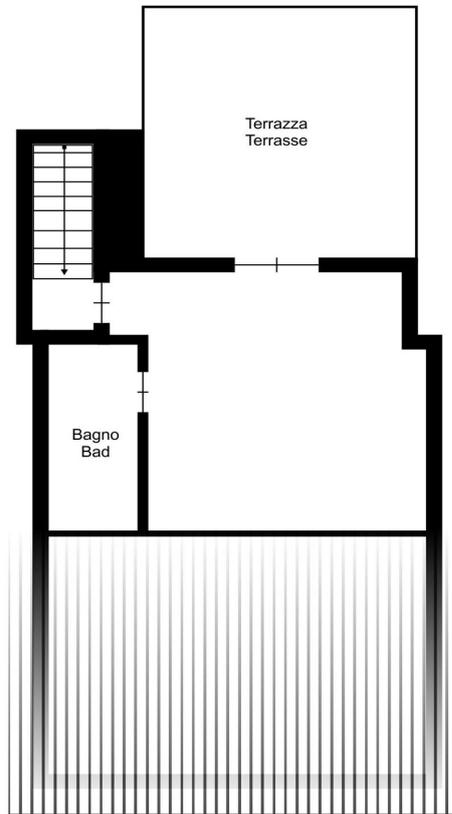
## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – 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: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Une première impression

Cet appartement duplex spacieux et bien entretenu se trouve dans un endroit calme mais proche du centre de Garda. Les magasins, les restaurants et les cafés sont facilement accessibles à pied, tandis que les environs offrent en même temps calme et détente. Niché dans un agréable complexe résidentiel, entouré d'oliviers et doté d'une piscine commune récemment rénovée, l'appartement offre une magnifique vue panoramique sur la Rocca di Garda et le paysage naturel environnant. La propriété est parfaitement adaptée à ceux qui apprécient l'intimité tout en étant à proximité du centre historique.

Distribution des pièces : Étage supérieur : L'étage supérieur de l'appartement vous accueille avec un salon spacieux qui dispose d'une cuisine élégante et d'une cheminée à bois de style. Depuis le salon, on accède à la terrasse qui offre une vue magnifique sur la nature. La chambre principale ainsi qu'une autre chambre et la salle de bains se trouvent également à cet étage, la deuxième chambre donnant accès à un deuxième balcon.

Grenier : un escalier interne mène au grenier, où se trouve une autre pièce extrêmement utile, actuellement utilisée comme espace de couchage supplémentaire. De là, on a un accès direct à la fantastique terrasse panoramique sur le toit, qui offre un maximum d'intimité et est idéale pour profiter du soleil et de la vue sur le lac de Garda sans être dérangé. Une deuxième salle de bain pratique se trouve également à cet étage.

L'appartement est dans un état très bien entretenu. D'importants travaux de rénovation ont récemment été effectués dans la résidence, notamment la rénovation de la piscine et la peinture des façades extérieures. Commodités supplémentaires de l'appartement : - Box de garage fermé et places de parking publiques supplémentaires le long de la rue latérale du complexe résidentiel. - Moustiquaires à toutes les fenêtres et solides grillages murés pour une sécurité maximale. - Appartement meublé de haute qualité et prêt à être occupé immédiatement. - Frais communautaires raisonnables dans le complexe. - Chauffage autonome avec chaudière à gaz et climatisation par appareils split. - Cheminée à bois confortable dans le salon pour une chaleur agréable pendant les mois d'hiver. Ce duplex offre une combinaison parfaite d'un excellent emplacement et d'un ensemble cohérent. Qu'il s'agisse d'une propriété de vacances, d'une résidence secondaire permanente ou d'une location touristique, cet appartement répond aux exigences les plus élevées et constitue un investissement idéal dans l'une des zones les plus recherchées du lac de Garda. N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples informations ou pour convenir d'un rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Détails des commodités

L'allocation mensuelle de logement pour l'installation est d'environ 130€.

L'impôt unique (impôt d'enregistrement comparable à l'impôt foncier) pour l'achat en tant que résidence secondaire s'élève à environ 11.800 €, et à environ 2.500 € en tant que résidence principale. Sur demande, nous vous fournirons volontiers une liste détaillée des frais d'achat prévisibles.

L'ameublement, y compris la cuisine, est déjà inclus dans le prix d'achat et a été évalué à 9.000€.

CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Tout sur l'emplacement

Garda au lac de Garde - Un joyau au cœur du lac Garda est l'une des localités les plus charmantes et les plus pittoresques de la rive est du lac de Garde et fait partie des destinations de vacances les plus prisées de la région. Entourée de douces collines, d'oliveraies et de vignobles, Garda offre un mélange parfait de beauté naturelle, de riche histoire et d'un authentique mode de vie italien. Nature et loisirs : la baie pittoresque de Garda, protégée par l'impressionnante formation rocheuse de la Rocca di Garda, est un point de départ apprécié pour les promenades, les randonnées et les tours à vélo. De la Rocca di Garda, on a une vue panoramique spectaculaire sur le lac et les paysages environnants. Le climat doux permet de pratiquer des activités de plein air toute l'année, que ce soit de la voile, du surf ou de la natation dans les eaux claires du lac de Garde. Dans les parcs naturels environnants, les visiteurs peuvent profiter de la végétation méditerranéenne et les plages bien entretenues invitent à la détente. Culture et histoire : Garda a une longue et riche histoire. Autrefois, c'était un important village de pêcheurs. Aujourd'hui, les ruelles étroites, les bâtiments historiques et les charmantes places de la vieille ville attirent les visiteurs. L'église paroissiale Santa Maria Assunta et le Palazzo dei Capitani ne sont que quelques-unes des curiosités historiques que l'on peut découvrir à Garde. Chaque année, de nombreuses fêtes et manifestations culturelles y sont également organisées, perpétuant ainsi la longue tradition de la région. Les temps forts culinaires : Les restaurants et trattorias de Garde proposent le meilleur de la cuisine régionale, fortement influencée par les produits des environs. L'huile d'olive, le poisson du lac et les vins des vignobles environnants ne sont que quelques-unes des spécialités que l'on peut déguster à Garde. La promenade au bord du lac est bordée de cafés et de glaciers qui invitent à la détente et au plaisir. Qualité de vie et détente : Garda n'est pas seulement une destination de vacances appréciée, c'est aussi un lieu de vie idéal. L'atmosphère calme et détendue, associée à la proximité de grandes villes comme Vérone et les thermes de Sirmione, en font un lieu de retraite parfait. En même temps, Garda offre toutes les commodités de la vie quotidienne, comme les magasins, les pharmacies et les soins médicaux. Conclusion : Garda, sur le lac de Garde, est un lieu qui réunit le meilleur de l'Italie : une nature à couper le souffle, un riche patrimoine culturel et un mode de vie décontracté. Que ce soit comme lieu de vacances ou comme lieu de résidence, Garda offre une qualité de vie unique dans l'une des plus belles régions d'Italie.

CODE DU BIEN: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Contact

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

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)