

Costermano – Gardasee

# Ravissant rustico, fraîchement rénové, à proximité immédiate du terrain de golf

CODE DU BIEN: Immo-2021-307



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

SURFACE HABITABLE: ca. 552 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.250 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – 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: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	Immo-2021-307
Surface habitable	ca. 552 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	11
Chambres à coucher	9
Salles de bains	5

Type de bien	RUSTICO
Surface total	ca. 800 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Piscine

CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide

CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété





CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété





CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété





CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété





CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété





CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété

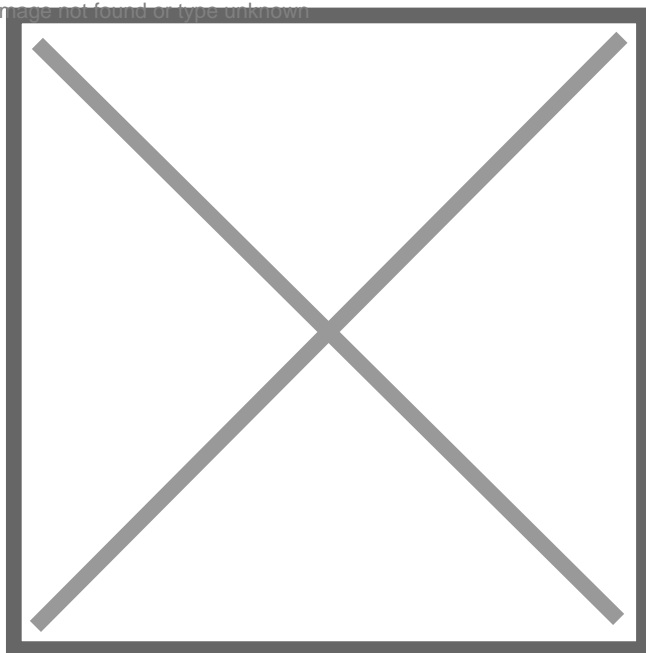


CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété



Image not found or type unknown





CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee

## La propriété





CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – 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: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee**

## Une première impression

Niché dans le paysage vallonné typique du lac de Garde sommeille ce joyau, actuellement en cours de rénovation et d'assainissement complet. La propriété est entièrement entourée d'un mur de pierre recouvert de lierre. De hauts buissons d'eucalyptus protègent des regards indiscrets et offrent une ombre agréable les jours de grande chaleur. Un grand pin ainsi que des buissons de lauriers-roses et de roses ornent le jardin méditerranéen. Le portail électrique permet d'accéder à la zone d'entrée et à la cour. De là, on aperçoit le bâtiment historique avec ses jolis volets bleus et ses décorations en bois. Typique de ces fermes historiques est la terrasse sous un escalier en bois avec de vieilles poutres massives. Un coin charmant avec suffisamment de place pour y mettre une grande table à manger. Un petit appartement y est attenant et l'escalier en bois permet d'accéder à l'étage supérieur où se trouvent deux petites unités d'habitation. L'un à gauche et l'autre à droite. La maison principale (piano terra-rialzato) dispose d'un espace de vie rustique. En son centre se trouve une grande cheminée ouverte. À droite, il y a un salon (chambre) qui a été revêtu de bois et qui dispose également d'une cheminée ouverte. La cuisine/salle à manger spacieuse est adjacente au salon central. Celle-ci n'est actuellement pas meublée et n'a pas d'équipement de cuisine. Le couloir mène à la salle de bains et à la buanderie. Il y a une autre entrée dans ce couloir, ce qui permet d'accéder à l'appartement du dessus, séparé du grand salon central. Actuellement, les deux unités sont reliées entre elles. L'appartement du haut offre quatre pièces et une salle de bain. Dans la partie sud-est, un spacieux appartement au rez-de-chaussée (piano seminterrato) avec sortie directe sur le jardin est disponible. Devant se trouvent une terrasse couverte ainsi qu'un barbecue ouvert au feu de bois. La partie sud-est du jardin est bordée de hauts eucalyptus. Ici aussi, il y a un espace extérieur couvert avec un barbecue au feu de bois. La sortie vers le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée est recouverte en été par une glycine aux couleurs éclatantes.

**CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee**

## Détails des commodités

L'immeuble dispose de 6 appartements au total et peut être commercialisé comme boutique-appartement ou utilisé à titre privé.

Actuellement, toutes les salles de bains sont refaites, l'électricité de l'immeuble est mise à jour et le chauffage est renouvelé. Les fenêtres ont déjà été remplacées il y a environ 10 ans et sont à double vitrage. Les sols seront tous recouverts d'un nouveau parquet. Les chambranles et les portes seront revus par un spécialiste afin de faire ressortir et de conserver le charme nostalgique. Le concept de couleurs est harmonieusement adapté aux volets bleu lin et le charme providentiel se reflète dans toutes les pièces à vivre. La partie nord-ouest du jardin, baignée de soleil, offre beaucoup de verdure sur deux terrasses. Un pavillon s'y prêterait parfaitement pour créer d'autres espaces de lecture et de détente.

Les petits détails comme les fontaines, les vieux escaliers en pierre et les poêles à bois font de cette propriété un lieu plein d'amour et de potentiel.

Le jardin qui a grandi offre partout de beaux espaces et des lieux de retraite. Les énergies sont très bonnes et on ressent la tranquillité de la propriété dès le premier instant. On se sent en sécurité et les coins intimes invitent à s'allonger confortablement dans une chaise longue pour lire un bon livre.

Pour les mois d'été, la belle piscine ronde en pierre naturelle offre le plaisir de la baignade à toute la famille. Une douche extérieure recouverte de mosaïques est intégrée dans cette partie du jardin. Les bordures en bois de la piscine ont été entièrement rénovées et sont en parfait état.

**CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – Gardasee**

## Tout sur l'emplacement

Ce rustico enchanteur se trouve directement à côté du célèbre terrain de golf de Costermano, non loin du lac. En 5 minutes, on peut se rendre à Garda en vélo électrique. Costermano offre de nombreuses possibilités de shopping et le Costermedicalcenter, avec des possibilités de physiothérapie et de fitness. Il y a de nombreuses curiosités comme le cimetière militaire allemand - "Cimitero Tedesco". Le sanctuaire "Madonna del Soccorso" à Marciaga di Costermano. Situation optimale pour les amateurs de golf : le terrain de golf Ca`Degli Ulivi est à portée de main. CLIMAT Le climat du lac de Garde est incroyablement doux et tempéré. L'eau est fraîche en été et plus chaude en hiver. La région du lac de Garde présente les caractéristiques d'une "oasis thermique préalpine zéro". C'est un climat subméditerranéen, si doux et différent des autres lacs qu'il peut être qualifié de "climat de Benaco". Janvier est le mois le plus froid, avec une température d'environ 5° Celsius. La température moyenne en hiver varie entre 12 et 18 ° C et en été entre 24 et 30 ° C. Lac de Garde : son nom antique était Lacus benacus de 200 avant Jésus-Christ à 800 après Jésus-Christ. Ce nom viendrait d'une ancienne divinité appelée Benacus.



CODE DU BIEN: Immo-2021-307 - 37010 Costermano – 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)