

Garda – Gardasee

# Spazioso Appartamento Duplex con Solarium e Vista Panoramica sulla Rocca di Garda

**CODICE OGGETTO: IT244921590**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

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

CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT244921590
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 110 m <sup>2</sup>
Superficie lorda	ca. 85 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Piscina

CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.10.2031	Consumo energetico	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	E



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

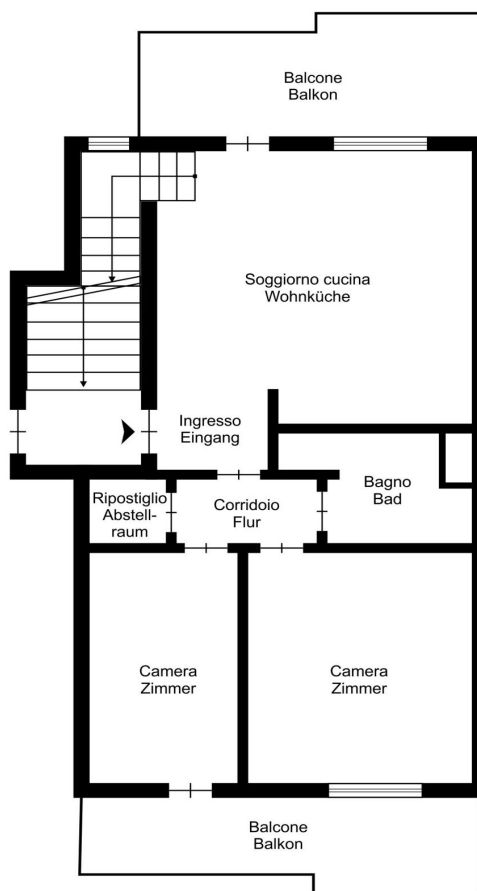
## La proprietà

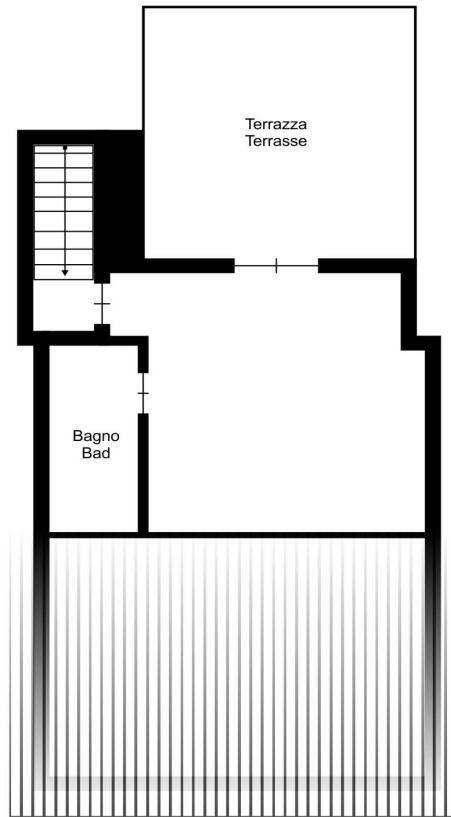




CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee**

## Una prima impressione

Questo appartamento duplex spazioso e ben tenuto si trova in una posizione tranquilla ma centrale di Garda. Negozi, ristoranti e caffè sono facilmente raggiungibili a piedi, mentre la zona circostante offre pace e relax. Immerso in un attraente complesso residenziale, circondato da ulivi e con una piscina comunale recentemente rinnovata, l'appartamento offre una splendida vista panoramica sulla Rocca di Garda e sul paesaggio naturale circostante. La proprietà è perfetta per chi apprezza la privacy e allo stesso tempo la vicinanza al centro storico. Disposizione delle camere: Piano superiore: Il piano superiore dell'appartamento vi accoglie con un ampio soggiorno, dotato di un'elegante cucina e di un raffinato camino a legna. Dal soggiorno si accede alla terrazza, che offre una meravigliosa vista sulla natura circostante. Su questo piano si trovano anche la camera da letto principale, un'altra camera da letto e il bagno, mentre la seconda camera da letto offre accesso a un secondo balcone. Piano superiore: Una scala interna conduce al piano superiore, dove si trova un'altra stanza estremamente utile, attualmente utilizzata come zona notte aggiuntiva. Da qui si accede direttamente alla fantastica terrazza panoramica sul tetto, che offre la massima privacy ed è ideale per godersi indisturbati il sole e la vista sul Lago di Garda. Su questo piano si trova anche un pratico secondo bagno. L'appartamento è in ottime condizioni. Recentemente sono stati eseguiti ampi lavori di ristrutturazione nel complesso residenziale, tra cui il rifacimento della piscina e la tinteggiatura delle facciate esterne. Altri servizi dell'appartamento: - Stallo di garage chiuso e ulteriore parcheggio pubblico lungo la strada laterale del condominio. -Zanzariere su tutte le finestre e robuste grate murate per la massima sicurezza. -Appartamento arredato di alta qualità pronto per essere occupato immediatamente. -Spese condominiali gestibili nel complesso. -Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e aria condizionata tramite split. Accogliente camino a legna nella zona giorno per un piacevole calore nei mesi invernali. Questo appartamento duplex offre una combinazione perfetta tra un'ottima posizione e un pacchetto complessivo armonioso. Che si tratti di una proprietà per le vacanze, di una seconda casa permanente o di un affitto turistico, questo appartamento soddisfa gli standard più elevati ed è un investimento ideale in una delle zone più ricercate del Lago di Garda. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita.

**CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee**

## Dettagli dei servizi

L'indennità di alloggio mensile per il complesso è di circa 130 €.

L'imposta una tantum (imposta di registro paragonabile all'imposta sugli immobili) per l'acquisto come seconda casa ammonta a circa 11.800 € e a circa 2.500 € come prima casa. Su richiesta, saremo lieti di fornirvi un elenco dettagliato delle spese accessorie previste per l'acquisto.

L'arredamento, compresa la cucina, è già incluso nel prezzo di acquisto ed è stato valutato in 9.000 €.

**CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee**

## Tutto sulla posizione

Garda sul lago di Garda - Un gioiello nel cuore del lago Garda è una delle città più affascinanti e pittoresche della sponda orientale del Lago di Garda ed è una delle destinazioni turistiche più popolari della regione. Circondata da dolci colline, uliveti e vigneti, Garda offre un mix perfetto di bellezza naturale, ricchezza storica e autentico stile di vita italiano. Natura e tempo libero: la pittoresca baia di Garda, protetta dall'imponente formazione rocciosa della Rocca di Garda, è un popolare punto di partenza per passeggiate, escursioni e tour in bicicletta. Dalla Rocca di Garda si gode di una spettacolare vista panoramica sul lago e sulla campagna circostante. Il clima mite permette di praticare attività all'aperto tutto l'anno, come la vela, il surf o il nuoto nelle limpide acque del Lago di Garda. Nei parchi naturali circostanti i visitatori possono godere della vegetazione mediterranea e le spiagge ben curate invitano al relax. Cultura e storia: il Garda può vantare una lunga e ricca storia. Un tempo importante villaggio di pescatori, oggi le strette vie, gli edifici storici e le incantevoli piazze del centro storico sono una calamita per i visitatori. La chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta e il Palazzo dei Capitani sono solo alcuni dei luoghi storici da scoprire a Garda. Ogni anno, inoltre, si tengono numerosi festival ed eventi culturali che confermano la lunga tradizione della regione. I punti di forza gastronomici: I ristoranti e le trattorie del Garda offrono il meglio della cucina regionale, fortemente caratterizzata dai prodotti locali. Olio d'oliva, pesce di lago e vini dei vigneti circostanti sono solo alcune delle specialità che si possono gustare a Garda. Il lungolago è fiancheggiato da caffè e gelaterie che invitano a soffermarsi. Qualità della vita e relax: il Garda non è solo una popolare meta di vacanza, ma anche un luogo ideale per vivere. L'atmosfera tranquilla e rilassata, unita alla vicinanza a città più grandi come Verona e alle terme di Sirmione, ne fanno un rifugio perfetto. Allo stesso tempo, Garda offre tutte le comodità della vita quotidiana, come negozi, farmacie e assistenza medica. Conclusione: Garda sul Lago di Garda è un luogo che unisce il meglio dell'Italia: una natura mozzafiato, un ricco patrimonio culturale e uno stile di vita rilassato. Sia come luogo di villeggiatura che come luogo di vita, il Garda offre una qualità di vita unica in una delle regioni più belle d'Italia.

CODICE OGGETTO: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)