

Costermano sul Garda – Veneto

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

CODICE OGGETTO: IT23492630\_2



SUPERFICIE NETTA: ca. 151,5 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.150 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

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

CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT23492630_2             |
| Superficie netta    | ca. 151,5 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 7                        |
| Camere da letto     | 4                        |
| Bagni               | 5                        |
| Anno di costruzione | 2023                     |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta           |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 492 m <sup>2</sup> |
| Superficie lorda       | ca. 162 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina      |

CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                 |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico              | 20.00 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.07.2033                           | Classe di efficienza energetica | A                   |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |                                 |                     |

CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto**

## Una prima impressione

Villa degli Olivi: fantastica vista sulla baia di Garda - splendido sviluppo circostante nella natura mediterranea. Grande oliveto coltivato di circa 3.149,91 metri quadrati con produzione propria di olio. Villa B: Progetto di nuova costruzione di una villa su due piani con piscina (circa 60 m2) e posto auto coperto. 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\_2 - Costermano sul Garda – Veneto**

## Dettagli dei servizi

### Piano giardino:

Zona giorno open space con cucina e sala da pranzo, con splendida vista sulla terrazza esterna, immersa nell'uliveto. La villa è progettata per una vita a pianta aperta, con molte fonti di luce e spazio per il libero sviluppo, sempre con un focus sulla splendida vista della natura mediterranea. Al piano superiore, offre una superficie abitabile lorda di circa 91,40 metri quadrati.

Su questo piano si trovano anche un bagno per gli ospiti, un guardaroba e la camera da letto principale con bagno privato. La terrazza offre un'area coperta a lato dell'ingresso, come un portico tipico delle ville mediterranee, che conduce da nord lungo tutto il lato anteriore della villa (lato mare) e si fonde con un'area aperta per sedersi (circa 51 m2) sul lato sud.

### Piano inferiore:

Questo piano offre circa 102,70 metri quadrati di spazio abitativo lordo, così suddivisi: Dalle due camere da letto si accede a una splendida terrazza esterna di circa 173,76 m2. Questa è proiettata dietro l'edificio sotto l'area verde del piano superiore. In questo modo si crea una terrazza indipendente che offre una piacevole ombra e crea una zona tranquilla. Le camere da letto hanno un'ampia fonte di luce grazie alle finestre a tutta altezza. Entrambe le camere sono dotate di bagno privato. La sala fitness si trova tra le due camere e potrebbe naturalmente essere utilizzata anche come terza camera da letto, dato che anche qui è disponibile un bagno.

La superficie della terrazza scoperta della villa ammonta a circa 385,80 metri quadrati e la parte coperta a circa 80,94 metri quadrati.

Una spaziosa cantina e un ripostiglio, oltre a una cantina per i vini, completano il comfort (per un totale di circa 46,23 m2 ).

L'ampio posto auto coperto si trova sul lato nord della proprietà, su cui è disposta la piscina. Dall'attraente area prendisole di circa 37,70 metri quadrati si gode di una splendida vista sul lago.

**CODICE OGGETTO: IT23492630\_2 - Costermano sul Garda – Veneto**

## 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\_2 - Costermano sul Garda – Veneto

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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