

Malcesine – Gardasee

## Style & élégance - Villa avec vue imprenable !

CODE DU BIEN: IT244921433



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

PRIX D'ACHAT: 1.670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.100 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## En un coup d'œil

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| CODE DU BIEN           | IT244921433 |
| Surface habitable      | ca. 190 m²  |
| Pièces                 | 6           |
| Chambres à coucher     | 5           |
| Salles de bains        | 3           |
| Année de construction  | 1976        |
| Place de stationnement | 3 x Garage  |

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Prix d'achat                 | 1.670.000 EUR       |
| Type de bien                 | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Soumis à commission |
| Surface total                | ca. 327 m²          |
| État de la propriété         | A rénover           |
| Surface de plancher          | ca. 257 m²          |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée  |

CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Gaz        |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.09.2034 |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 165.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | G                         |

CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee**

## Une première impression

Découvrez la combinaison parfaite du style et de l'élégance, alliés à la nature, dans cette villa époustouflante située sur les rives du lac de Garde. Cette propriété exclusive offre non seulement une vue imprenable sur le lac, mais aussi de nombreux équipements qui garantissent un confort de vie maximal. Construite à flanc de colline, la villa dispose de deux étages avec la possibilité de les diviser en deux appartements séparés. Jusqu'à présent, la maison était utilisée comme résidence familiale pour plusieurs générations, mais ce n'était pas la priorité, mais plutôt le fait de se réunir sur l'une des grandes terrasses ou de passer un moment agréable devant la cheminée à l'approche des premiers jours frais de la fin de l'automne. Le jardin magnifiquement aménagé avec ses vieux bâtiments offre de l'ombre en été et le ponton privé situé juste en face de la rue au bord du lac invite à un plongeon rafraîchissant dans l'eau. Cette villa est un véritable joyau du lac de Garde et offre une occasion unique de vivre dans l'une des plus belles régions d'Italie. Contactez-nous dès aujourd'hui pour obtenir de plus amples informations ou pour fixer une date de visite.

CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## Détails des commodités

La villa se présente dans un état bien entretenu qui correspond à son âge. À l'étage supérieur vous attend un vaste salon/salle à manger avec accès à la vaste terrasse qui offre une vue époustouflante sur le lac de Garde et le paysage montagneux de la côte ouest. Une cuisine entièrement équipée, deux chambres et deux salles de bains, dont une avec baignoire, complètent l'offre.

En passant par la terrasse inférieure, également spacieuse, vous accédez à l'étage inférieur par une entrée séparée. Ici se trouvent trois autres pièces, dont l'une est partiellement utilisée comme buanderie, ainsi qu'une autre salle de bains avec douche. Les deux étages sont reliés par un élégant escalier en colimaçon en bois.

Les pièces à vivre supérieures sont en partie recouvertes de beaux planchers en bois anciens et les chambres de parquet en chevrons. La cuisine et les salles de bains sont carrelées.

À l'étage inférieur, les pièces à vivre sont également dotées d'un parquet à chevrons clair, tandis que la buanderie, le couloir et la salle de bains sont carrelés.

Le prix d'achat comprend le double garage situé directement sur le terrain. En plus de ce garage, il est possible d'acheter un autre garage entièrement fermé au-dessus du terrain de la villa.

CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – Gardasee

## Tout sur l'emplacement

La propriété se trouve en haut de la Gardesana, l'une des rues principales de Malcesine, qui longe la pittoresque rive est du lac de Garde. Cette situation permet d'accéder facilement aux principales attractions touristiques et de loisirs de la région. Malcesine est une charmante petite ville située sur la rive est du lac de Garde, connue pour son centre historique et l'impressionnant château des Scaliger qui surplombe majestueusement le lac. Les ruelles étroites et les places pittoresques invitent à la flânerie et à la détente. De nombreux restaurants, cafés et magasins proposent des spécialités locales et des produits artisanaux. Le téléphérique qui mène de Malcesine au Monte Baldo est un point fort particulier. Cette installation moderne offre des vues à couper le souffle sur le lac de Garde et les montagnes environnantes. Le Monte Baldo est un paradis pour les randonneurs et les amoureux de la nature, avec de nombreux sentiers de randonnée et des panoramas spectaculaires. Les environs de Malcesine sont tout aussi charmants et variés. Le lac de Garde offre de nombreuses possibilités de sports nautiques comme la voile, la planche à voile et le kitesurf. Pour les cyclistes et les randonneurs, il existe des sentiers bien aménagés le long du lac et dans les montagnes. À proximité se trouvent également d'autres localités attrayantes comme Riva del Garda et Limone sul Garda, qui séduisent par leurs centres historiques et leurs paysages pittoresques. Une excursion à Vérone, connue pour ses arènes et l'histoire de Roméo et Juliette, est également vivement recommandée et peut être atteinte en une heure de voiture environ.

CODE DU BIEN: IT244921433 - 37018 Malcesine – 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)