San Felice Del Benaco – Gardasee

Splendido attico vista lago

CODICE OGGETTO: IT244921717

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m^2

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

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

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT244921717
Superficie netta	ca. 165 m²
DISPONIBILE DAL	03.06.2025
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Altro

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 227 m²
Superficie lorda	ca. 197 m²
Caratteristiche	Piscina, Caminetto

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.03.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	192.53 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

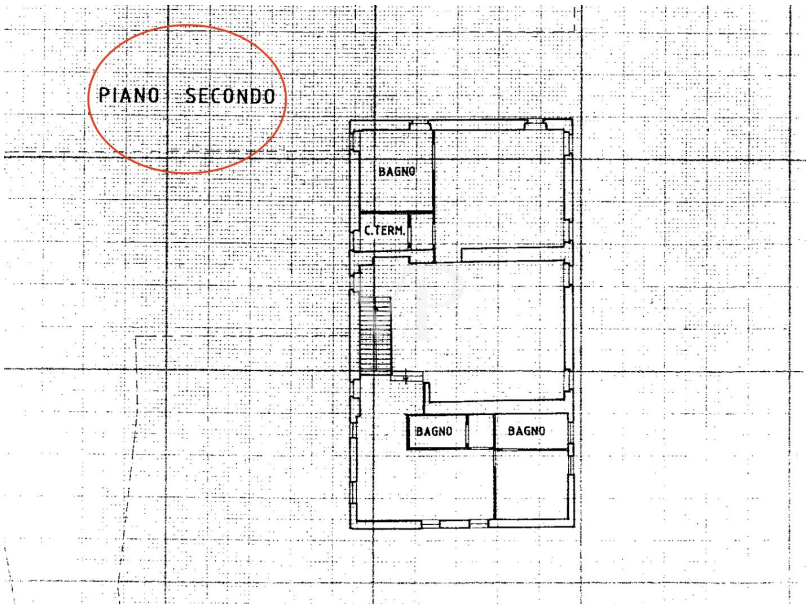
La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – 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: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

Una prima impressione

Incastonato nel cuore del suggestivo borgo di Cisano di San Felice del Benaco, questo attico offre un'esperienza abitativa senza pari, all'interno di un palazzo storico. La sua posizione privilegiata, a pochi passi dalle tranquille sponde del lago, garantisce un'atmosfera di privacy e serenità, perfetta per chi cerca un rifugio esclusivo.
All'ingresso, una bellissima scalinata conduce all'ampio salone, caratterizzato da eleganti travi a vista e un caminetto d'epoca, che si affaccia su due finestre panoramiche. Qui, il lago e il Monte Baldo fanno da cornice a momenti di relax, rendendo ogni soggiorno un'esperienza indimenticabile. La master room, spaziosa e raffinata, è dotata di una cabina armadio e di un bagno privato in mosaico, un angolo di lusso e comfort.
Il salone si apre anche su una cucina abitabile ben attrezzata, insieme a una camera con bagno privato e un ulteriore bagno di servizio per gli ospiti, garantendo così la massima funzionalità e praticità. Ogni ambiente è progettato per offrire una vista mozzafiato sul lago, creando un connubio perfetto tra eleganza e bellezza naturale.
A completare questa proprietà esclusiva, una piscina condominiale di generose dimensioni, circondata da un rigoglioso prato, ideale per momenti di svago al sole.
Inoltre, due garage e una spaziosa cantina offrono soluzioni pratiche per le esigenze quotidiane.
Questa è un'opportunità unica per vivere in un contesto raffinato, dove ogni dettaglio è pensato per garantire il massimo del benessere.
Non lasciatevi sfuggire la possibilità di fare di questo attico la vostra nuova casa.
Chiamateci per avere tutte le informazioni.

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

Tutto sulla posizione

Cisano è una frazione del comune bresciano di San Felice del Benaco, sul lago di Garda. Divenne per la prima volta frazione di San Felice su ordine di Napoleone, ma gli austriaci annullarono la decisione al loro arrivo nel 1815, con il Regno Lombardo Veneto.
Dopo l'Unità d'Italia, il paese crebbe da meno di seicento a più di settecento abitanti. Fu il fascismo a decidere la soppressione del comune riunendolo definitivamente a San Felice.
San Felice del Benaco si trova sulla riva ovest del Lago di Garda, a circa 35 km da Brescia. Il comune, che comprende San Felice, Portese (che dista dal centro di San Felice circa 1 km) e Cisano, è situato nelle colline moreniche in mezzo al golfo di Salò e a quella di Manerba. I tre paesini compongono un unico comune dal 1927. Nelle vicinanze del paese si trovano tre montagne importanti, Monte della Croce, Monte Campagnolo e Monte Santa Maria. Il clima è mite per tutto l'anno e molto confortevole. Nelle stupende giornate primaverili si può assistere al trionfo della natura in fiore, in estate la leggera brezza mitiga le alte temperature, l'autunno offre incantevoli giornate di sole e perfino in inverno le temperature rimangono piacevoli.
Durante i mesi estivi di luglio e agosto si possono scoprire i dintorni di San Felice del Benaco con un trenino turistico. Per gli amanti del ciclismo una pista ciclabile lunga 18 km si estende lungo i paesi di San Felice del Benaco, Portese e Cisano. Il mercato settimanale si svolge a San Felice il mercoledì. Durante l'anno vengono organizzati diversi eventi come serate film, concerti, pezzi di teatro, esposizioni, festival, eventi sportivi e un ricco programma per l'intrattenimento dei più piccoli.
L'isola del Garda, la più grande isola di tutto il Lago di Garda, appartiene al comune di San Felice del Benaco. Sull'isola si trova il lussuoso palazzo della famiglia Cavazza, circondato da meravigliosi giardini italiani e un ricco bosco composto di cipressi, acacie e pini. Tra aprile e ottobre vengono organizzate, insieme alla famiglia Cavazza, delle visite guidate a quest'isola mozzafiato. I luoghi d'interesse di San Felice non sono pochi: la chiesa parrocchiale barocca di San Felice con i suoi affreschi del 18° secolo, le rovine del castello di San Felice con il vecchio cimitero e la torre, il Santuario della Madonna del Carmine, l'edificio del 16° secolo Monte di Pietà, le rovine del castello medievale a Portese con la biblioteca comunale, Palazzo Cominelli a Cisano e molti altri beni culturali.
Svariati sono i ristoranti eccellenti della zona ma i più rinomati sono :la Mirleta, La Dispensa, Da Osvaldo, Il Bella, Il Sogno e ottime pizzerie.
Il lago di Garda è noto per gli sport acquatici, in primis la vela con le importanti regate che ogni anno si svolgono qui, ma anche wakeboard (sci d'acqua), kitesurf, windsurf, canoa, senza dimenticare lo sport acquatico più in voga del momento: il SUP.
Per gli amanti del brivido si può provare l'ebrezza del deltaplano e parapendio dalla cima

del monte Spino e dal monte Baldo.
I campi da golf raggiungibili entro i 10 km : Arzaga, Garda e Colombaro.
Passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo renderanno magiche le vostre esperienze, sono presenti più di 100 km ciclabili passando dal bordo lago ai sentieri di collina.
Per chi ama la neve la prestigiosa località Madonna di Campiglio è raggiungibile in poco meno di due ore in automobile.

Porti pubblici e privati
- Porto Portese (pubblico e privato)
- Porto di San Felice (pubblico)
- Porto Torchio - Manerba del Garda (privato)
- Porto di Dusano (privato)
- Porto di Salò (pubblico e privato)

San Felice del Benaco sul lago di Garda sponda bresciana, dispone di diverse spiagge tutte principalmente in ghiaia e ad ingresso libero.
Le spiagge offrono tutte un panorama splendido sul lago e alcune dispongono di servizi e attrezzature.
Da non perdere quindi a San Felice del Benaco le 4 spiagge più belle:
- Baia del Vento Ideale per gli amanti del Winsurf
- Spiaggia Porto San Felice spiaggia libera
- Spiaggia Guardiola spiaggia libera in sassi
- Spiaggia Porto Portese ideale per chi ama ogni comfort

Tanti parchi divertimento da non perdere sul Lago di Garda.
Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland, Busatte Adventure, Parco Natura Viva, Parco Giardino Sigurtà, Elias Adventure Park, Jungle Adventure Park oltre ai parchi pubblici e privati dove si potranno ammirare tutte le tipologie floreali autoctone.

CODICE OGGETTO: IT244921717 - 25010 San Felice Del Benaco – Gardasee

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com