

Cavaion Veronese – Gardasee

# Premium Villa di Nuova Costruzione con fantastica Vista Lago sulla baia di Bardolino

CODICE OGGETTO: IT254921921



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

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

CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT254921921                          |
| Superficie netta    | ca. 130 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 2024                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.990.000 EUR                 |
| Casa                   | Casa unifamiliare             |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione        |
| Superficie commerciale | ca. 378 m <sup>2</sup>        |
| Superficie lorda       | ca. 259 m <sup>2</sup>        |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina,<br>Balcone |

CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## 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 | 15.09.2032                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                |

CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



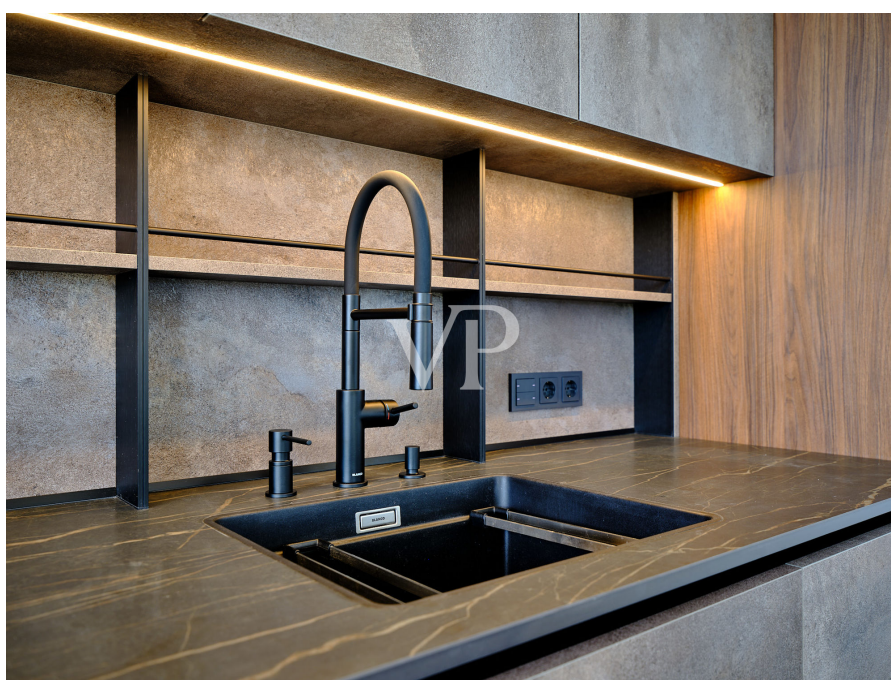
CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

## La proprietà



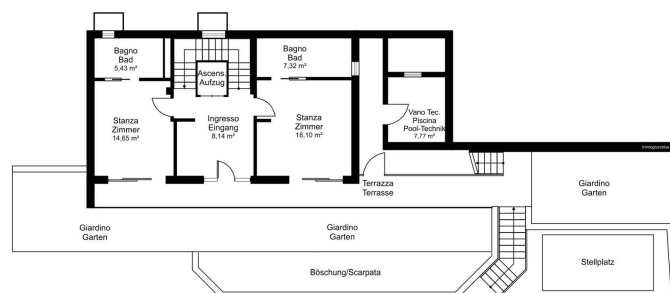
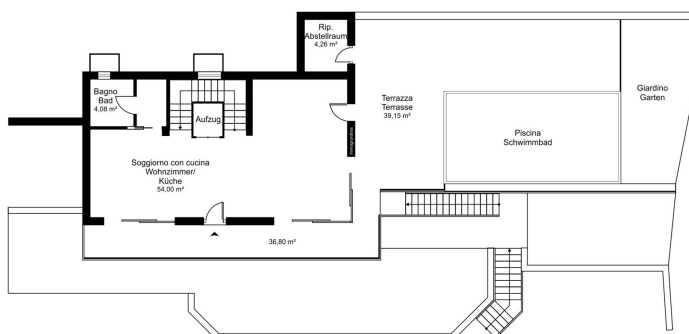
CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee

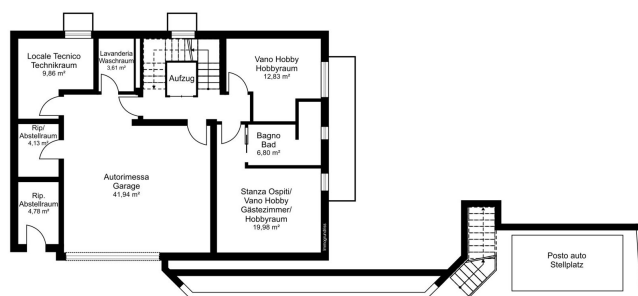
## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – 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: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee**

## Una prima impressione

Benvenuti nella Vostra nuova Villa in una delle zone più esclusive del Lago di Garda! Questa fantastica Villa di nuova costruzione offre una combinazione unica di Architettura moderna dalle linee semplici, posizione tranquilla e Vista Lago mozzafiato. Perfetta per chi cerca un rifugio lontano dal caos e comunque nelle immediate vicinanze di Cavaion Veronese e Bardolino.

La villa si trova in una posizione elevata e offre pace e un alto livello di privacy. Godetevi le spettacolari Viste Panoramiche sul Lago di Garda e sulla natura circostante, pur essendo a poca distanza dai servizi e dalle attività del Lago.

La Villa si sviluppa su tre piani e offre ampie zone giorno e finiture di alta qualità:

Primo piano: il luminoso soggiorno e la zona pranzo sono dotati di una cucina con isola e di un WC per gli ospiti. Da qui si accede direttamente all'ampia terrazza e al giardino con piscina a sfioro, dove si può godersi di una vista spettacolare.

Piano terra: l'invitante zona d'ingresso con guardaroba conduce alla camera da letto principale con bagno privato, un'altra camera da letto matrimoniale con bagno privato e un'ulteriore camera da letto per gli ospiti con bagno privato si trovano al piano inferiore.

Piano seminterrato: qui si trovano il garage doppio, il vano tecnico, 2 ripostigli, una lavanderia, nonché un'ulteriore vano hobby (sala fitness) e la già citata camera per gli ospiti con bagno.

### Area esterna

La terrazza e il giardino con piscina offrono un luogo perfetto per rilassarsi. A disposizione c'è un comodo ripostiglio per le sedie a sdraio e l'attrezzatura da piscina. Ulteriori posti auto offrono spazio per altre 3 auto, con accesso diretto al giardino.

### Caratteristiche

La villa è esposta a sud-ovest garantendo tante ore di sole.

La Villa è stata costruita con materiali di alta qualità in un design impressionante, che si riflette in ogni dettaglio.

L'Immobile è dotato di ascensore ed è quindi priva di barriere architettoniche (anche l'accesso alla terrazza non presenta dislivelli).

-L'IVA del 10% sul prezzo di acquisto è già stata pagata per questa villa e quindi non deve essere pagata dal nuovo proprietario.

-La villa si trova a soli 7 minuti di auto dall'uscita autostradale Affi - Lago di Garda Sud ed

è quindi facilmente raggiungibile anche in alta stagione.

-Verona è a soli 20 minuti di auto dalla Villa.

Godetevi la tranquillità, il comfort e la vista mozzafiato di questa Villa unica. Contattateci per fissare una visita e scoprite la Vostra casa dei sogni sul Lago di Garda.

**CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee**

## Dettagli dei servizi

La Villa può essere consegnata immediatamente su richiesta. L'elegante arredamento su misura, progettato da un architetto d'interni, si vende per 100.000€ oltre il prezzo di vendita e conferisce alla proprietà un'atmosfera abitativa esclusiva. L'arredo comprende una cucina su misura di alta qualità, raffinati elementi di illuminazione, un'elegante guardaroba, armadi a muro perfettamente integrati nelle camere da letto e un sofisticato arredo bagno.

Potrete trasferirvi subito nella vostra nuova casa per le vacanze e godervi appieno la prossima stagione sul Lago di Garda.

**CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – Gardasee**

## Tutto sulla posizione

Cavaion Veronese è un grazioso comune della provincia di Verona, situato nell'entroterra di Bardolino. A Cavaion troverete tutto ciò di cui avete bisogno in termini di infrastrutture (supermercati, bar, ristoranti, medico, farmacia, parrucchiere, lavanderia, macelleria, ecc.)

È circondata dal paesaggio mozzafiato del Lago di Garda e offre ai visitatori una vasta gamma di attività e attrazioni.

Il comune è noto per i suoi pittoreschi vigneti e uliveti, che offrono uno scenario idilliaco per passeggiate e gite in bicicletta. Qui si può godere della bellezza della natura degustando i deliziosi vini e oli d'oliva locali.

Un'attrazione assoluta è il centro storico di Cavaion Veronese, con le sue stradine e le sue piazze affascinanti. Qui si trovano anche alcuni edifici storici, come la chiesa parrocchiale di San Martino, che meritano una visita.

Per gli amanti della natura, nei dintorni ci sono numerosi sentieri escursionistici e punti panoramici da cui si può godere di una vista mozzafiato sul Lago di Garda e sulle montagne circostanti. Si consiglia anche una visita al vicino Monte Baldo, una meta escursionistica molto apprezzata da escursionisti e appassionati di mountain bike.

Se desiderate vivere un'esperienza storica e culturale, dovete assolutamente fare una gita nella vicina città di Verona. Qui potrete visitare il famoso anfiteatro romano, l'Arena di Verona, o fare una passeggiata nell'affascinante centro storico.

A Cavaion Veronese troverete anche una varietà di ristoranti e caffè dove potrete assaporare la deliziosa cucina italiana. Non mancate di provare le specialità regionali come la pasta, il risotto e, naturalmente, la famosa pizza.

Che vogliate esplorare la natura, vivere la storia o semplicemente rilassarvi, Cavaion Veronese offre qualcosa per tutti.

CODICE OGGETTO: IT254921921 - 37010 Cavaion Veronese – 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](mailto:salo@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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