

# Villa zum Kauf in Gardone Riviera Gardone Sotto € 1.700.000 ID 455



**345 qm | Badezimmer: 3 | Räume: 8 | Einheimische: 15 | Parkplatz: Bedeckt**

Charmante Luxusvilla im Herzen von Gardone Riviera, in einer ruhigen und privaten Wohngegend, umgeben von einem großen, halbebenen Garten mit herrlichem Blick auf den Gardasee. Ideal für alle, die mitten in der Natur wohnen möchten, ohne auf den Komfort einer exklusiven Lage nur einen Steinwurf vom Seeufer entfernt zu verzichten.

Die Villa erstreckt sich über zwei Ebenen und ist so konzipiert, dass sie maximale Funktionalität und Bewohnbarkeit gewährleistet:

Erdgeschoss: einladender Wohnbereich bestehend aus einem geräumigen Wohnzimmer mit Küchenzeile und zwei Schlafzimmern. Das Anwesen umfasst außerdem einen Keller, eine Waschküche, einen Heizraum, einen Flur, zwei Korridore, eine Eingangshalle und eine überdachte Veranda, ideal, um die Außenbereiche zu jeder Jahreszeit zu genießen.

Erster Stock: Eleganter Schlafbereich mit Wohnzimmer mit Kamin, Küche mit angrenzendem Esszimmer, vielseitigem Arbeitszimmer, fünf Schlafzimmern und drei geräumigen Badezimmern sowie einem Vorraum. Die überdachte Terrasse mit Seeblick ist der ideale Ort zum Entspannen und Bewundern der atemberaubenden Landschaft, während die Loggia, die vom großen Hauptwohnzimmer aus

zugänglich ist, ein einladender Außenbereich für Momente der Entspannung und Geselligkeit ist.

Die Außenbereiche wurden so gestaltet, dass sie das Leben im Freien dank großer und funktionaler Veranden und Terrassen bereichern und Ihnen angenehme Momente inmitten der Natur ermöglichen. Der besonders eindrucksvolle Seeblick kann von fast allen Zimmern aus bewundert werden und bietet ein einzigartiges Panorama von großer ästhetischer Wirkung.

Das Anwesen verfügt über zwei Einfahrten: eine führt zur Garage im Erdgeschoss und eine weitere auf der Rückseite, wo mehrere Fahrzeuge geparkt werden können.

Die Villa wurde zum Zeitpunkt ihrer Erbauung mit hochwertigen Materialien erbaut und zeugt von Liebe zum Detail und Langlebigkeit. Sie muss jedoch saniert werden, insbesondere um die Energieeffizienz zu verbessern.

Für das Grundstück wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt: Es besteht die Möglichkeit, eine Ein- oder Zweifamilienvilla oder zwei Einzelvillen mit separaten Eingängen zu bauen. Renovierungen und Abriss des Gebäudes sind zulässig. Darüber hinaus ist es durch eine energetische Sanierung und Nutzung der gesamten zulässigen Fläche möglich, das bestehende Volumen von ca. 345 m<sup>2</sup> auf ca. 500 m<sup>2</sup> (einschließlich Mauern) zu vergrößern.

Darüber hinaus sind zusätzliche Flächen zulässig, wie etwa: ca. 750 m<sup>2</sup> Technikräume, Keller, Gemeinschaftsräume; 250 m<sup>2</sup> Veranden, Terrassen, Balkone; 165 m<sup>2</sup> Garagen. Der Bau eines Swimmingpools ist ebenfalls möglich. Alle Maßnahmen unterliegen der kommunalen und landschaftsbaulichen Genehmigung.

Die großzügige Wohnfläche und die zahlreichen Eingänge machen diese Immobilie äußerst vielseitig und ermöglichen Umbauten und individuelle Anpassungen an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer. Die exklusive und einmalige Lage garantiert einen gleichbleibend hohen Wert und stellt eine äußerst prestigeträchtige Investition und eine einzigartige Gelegenheit im Immobilienpanorama von Gardone Riviera dar.

## Immobilien Informationen

**Adresse:** via fiume, 18

**POSTLEITZAHL:** 25083

**Räume:** 8

**Badezimmer:** 3

**Einheimische:** 15

**Erhaltungszustand:** Umstrukturiert werden

**Boden:** Auf zwei Ebenen

**Totale Pläne:** 2

**Autonome Heizung:** Autonom

**Parkplatz:** Bedeckt

**Baualter:** 1970

**Aktuellen Zustand:** Frei bei der Tat

**Balkone:** Hier bin ich

**Terrasse:** Hier bin ich, 40 qm

**Küche:** Bewohnbar

**Kasten:** Single, 15 qm

## Eckdaten

Terrasse: 40 □

Fernsehantenne: Autonom

SAT-TV: Autonom

Allzweckraum

Kamin

Parkett

Telefonsystem

Elektrisches System: Bis zur Norm

Dusche

Fensterrahmen aus Holz

Rollläden

Seeblick

## Umkreis

Fitnessstudios

Heilbäder

Fußballfelder

Sportanlagen

Tennisplätze

Fahrradwege

Spielplätze

öffentlicher Verkehr

|      |              |                  |                       |
|------|--------------|------------------|-----------------------|
| Asyl | Grundschulen | Mittelschule     | Weiterführende Schule |
| Bar  | Poststelle   | Städtische Ämter |                       |







