

# Neue Gebäude zum Kauf in San Felice del Benaco

## € 1.800.000

### ID 502



## 250 qm | Badezimmer: 4 | Räume: 3 | Einheimische: 4 | Garten: Privatgelände

Neubau-Villa mit Pool - San Felice del Benaco, Gardasee

In privilegierter Lage in San Felice del Benaco, nur wenige Schritte vom Zentrum und dem Rathaus entfernt und nur 1 km vom See und dem Hafen, bieten wir eine exklusive, im Bau befindliche moderne Villa in grüner und privater Umgebung an.

Das Anwesen erstreckt sich größtenteils über eine Ebene - eine seltene und begehrte Lösung - und verfügt über große, bodentiefe Fenster, die für viel Tageslicht sorgen und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Die Südausrichtung garantiert helle Räume den ganzen Tag über und einen herrlichen Blick auf den Pool und den umliegenden Garten.

Das Erdgeschoss mit ca. 150 Quadratmetern bietet ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Poolbereich und Garten, einen Essbereich mit einer geräumigen und funktionalen offenen Küche - ideal für den Alltag und zum Bewirten von Gästen. Der Schlafbereich umfasst drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, alle mit Fenstern und Blick in den Garten, für Komfort und Privatsphäre.

Die Außenbereiche sind so gestaltet, dass sie zu jeder Jahreszeit genossen werden können: Eine überdachte Veranda von ca. 26 Quadratmetern, eine Dachterrasse von ca. 35 Quadratmetern mit Zugang ins Freie und bezauberndem Blick auf den See sowie ein privater Swimmingpool von ca. 30 Quadratmetern fügen sich harmonisch in das ca. 2.000 Quadratmeter große Grundstück ein und bieten reichlich Möglichkeiten zur Entspannung bei gleichzeitig hoher Privatsphäre.

Eine Innentreppe verbindet den Wohnbereich mit dem ebenfalls etwa 150 Quadratmeter großen Untergeschoss, in dem sich eine Doppelgarage mit einer praktischen Rampe für den direkten Zugang von außen, ein Keller sowie ein Gästebereich bestehend aus zwei Zimmern und einem eigenen Badezimmer befinden, der sich ideal für die Unterbringung von Familie oder Gästen in völliger Unabhängigkeit eignet.

Diese Villa stellt eine hochwertige Wohnlösung dar und eignet sich dank ihrer strategischen Lage, des modernen Designs und der hochwertigen Bauweise sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Ferienhaus am Gardasee.

Eine einmalige Gelegenheit für alle, die den Gardasee in einer modernen, hellen Villa inmitten von Grün erleben möchten.

Die Villa wird mit der CasaClima-Klasse-A-Zertifizierung und der Minergie-Italia-Validierung angeboten, zwei unterschiedlichen und sich ergänzenden Systemen, die die hohe Energie- und Bauqualität des Gebäudes belegen.

Die CasaClima-Zertifizierung bestätigt unabhängig die tatsächliche Energieeffizienz eines Gebäudes durch Designprüfungen und Vor-Ort-Inspektionen und gewährleistet so einen geringen Energieverbrauch, Wohnkomfort und langfristige Haltbarkeit.

Die Minergie Italia-Validierung stellt einen integrierten Ansatz dar, der auf Komfort, Gesundheit, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit abzielt und den fortschrittlichsten europäischen Standards entspricht.

Die Vorteile sind:

Höchster Komfort zu jeder Jahreszeit, reduzierter und kontrollierter Energieverbrauch, gesundes Raumklima, steigender Immobilienwert. Ein Haus, das nach messbaren und geprüften Kriterien entworfen und gebaut wurde - konzipiert für Wohlbefinden heute und dauerhafte Qualität in der Zukunft.

Die Villa wird außerdem nach dem Standard der Region Lombardei in der Klasse A/4 zertifiziert.

Der angegebene Preis versteht sich exklusive Mehrwertsteuer und Rechtskosten.

## Zertifizierung

**Energiebewertung:** A4

## Immobilien Informationen

**Adresse:** Via del Gazzo

**POSTLEITZAHL:** 25010

**Räume:** 3

**Badezimmer:** 4

**Einheimische:** 4

**Boden:** Mehrstöckig

**Totale Pläne:** 2

**Autonome Heizung:** Autonom

**Baualter:** 2026

**Garten:** Privatgelände

## Eckdaten

Terrasse: 35 □

Klimaanlage

Dusche

Schwimmbad: 30 □

Seeblick

## Umkreis

Fitnessstudios

Heilbäder

Fußballfelder

Sportanlagen

Tennisplätze

Fahrradwege

Spielplätze

Bahnhof

öffentlicher Verkehr

Asyl

Grundschulen

Mittelschule

Weiterführende Schule

Bar

Poststelle

Einkaufszentren

Städtische Ämter

