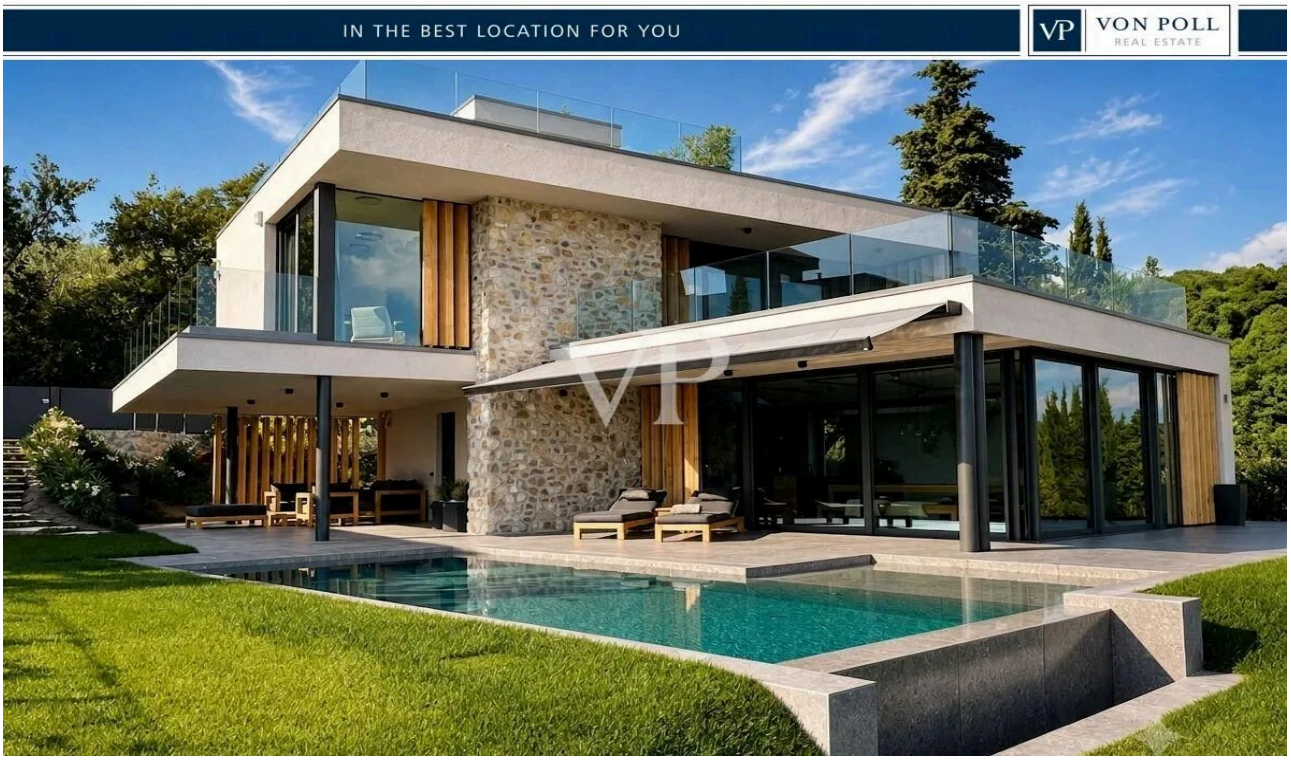
Costermano – Costermano sul Garda

Esclusiva villa di design con vista sulla baia di Garda – stile, tranquillità e lusso mediterraneo

Codice oggetto: IT254152464



PREZZO D'ACQUISTO: 2.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 960 m^2

Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

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

Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT254152464
Superficie netta	ca. 200 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Superficie commerciale	ca. 250 m²
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna

Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	21.06.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

La proprietà





Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

La proprietà





Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

La proprietà





Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

La proprietà





Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

La proprietà





Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

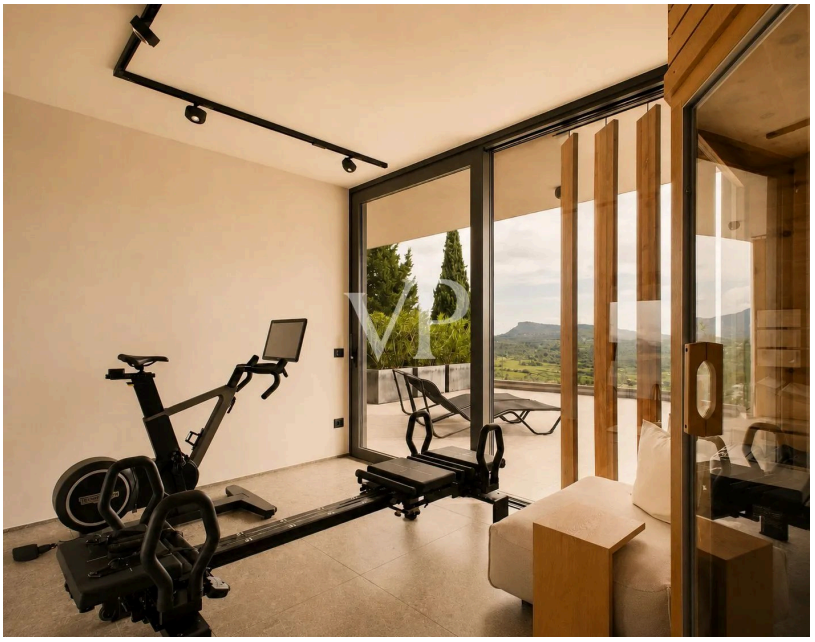
La proprietà





Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

La proprietà





Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

La proprietà

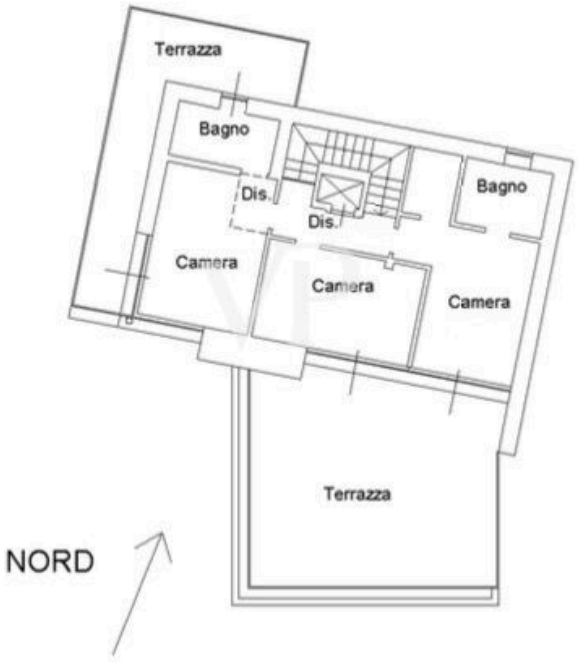


Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

Planimetrie



PIANO PRIMO



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: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

Una prima impressione

Una dichiarazione di architettura che non offre solo spazio, ma un vero e proprio stile di vita.
In un dolce paesaggio collinare sopra il Lago di Garda, questa straordinaria villa si erge come espressione di quell'armonia rara che nasce quando architettura, natura e lusso abitativo di altissimo livello si fondono in un'unica esperienza. Qui, dove secolari ulivi proiettano la loro ombra sulla proprietà estesa e la luce del sole italiano valorizza le linee pure dell'estetica moderna, si apre un rifugio di straordinaria eleganza.

Ampie superfici vetrate incorniciano la vista sull'incomparabile scenario del Lago di Garda, fondendo gli spazi interni con il paesaggio circostante. La progettazione della villa garantisce privacy assoluta, creando in ogni ambiente una sensazione di quiete, ampiezza e discreta riservatezza. L'armonia tra forme moderne, materiali naturali e ambienti inondati di luce genera un'atmosfera al contempo purista ed elegante, di raffinata esclusività.

L'area living colpisce per la sua apertura e per la connessione fluida con le ampie terrazze e la zona piscina. La terrazza panoramica sul tetto, comodamente accessibile tramite ascensore, offre una vista mutevole a ogni ora del giorno, trasformando il paesaggio circostante in un'opera d'arte vivente.

Il terreno recintato di 1.000 m², arricchito dalla presenza di antichi ulivi, conferisce alla villa quell'inconfondibile autenticità mediterranea che rende questa proprietà un gioiello unico. Tre camere da letto, tre eleganti bagni, un carport per due auto e ulteriori posti auto esterni completano questo complesso residenziale pensato con cura e ampiamente strutturato.

Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

Dettagli dei servizi

Tecnologia al servizio del comfort abitativo: le dotazioni della villa
La villa presenta un livello di dotazioni progettate per garantire il massimo comfort abitativo e la massima efficienza moderna. Il primo impatto trasmette immediatamente la chiara filosofia architettonica: estetica senza tempo, padronanza tecnica e un fluido dialogo tra spazi interni ed esterni.
Ampie vetrate panoramiche con triplo vetro assicurano un'incredibile silenziosità acustica e una climatizzazione stabile in tutta la proprietà. Questo comfort ambientale è garantito da un sistema di pompe di calore ad alta efficienza, che alimenta sia il riscaldamento a pavimento sia la climatizzazione discreta. La tecnologia assicura una temperatura costante e gradevole durante tutto l'anno, sottolineando l'elevato standard energetico della villa.
Tapparelle motorizzate offrono una protezione solare comoda ed efficace. Il concetto energetico è ulteriormente sostenuto da un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni, che garantisce un funzionamento ecologico e quasi completamente autonomo. L'intera gestione tecnica è controllata da un elegante e intuitivo sistema domotico, che regola in modo intelligente luci, oscuramenti e altre funzioni.
La sicurezza è stata progettata con grande attenzione: sensori su tutte le porte e finestre, rilevatori esterni in punti strategici e sirene interne ed esterne compongono un sistema protettivo affidabile e discreto. Il pannello di controllo e il videocitofono sono perfettamente integrati e facilmente accessibili.
Gli spazi esterni si integrano armoniosamente nel design complessivo. La piscina dispone di un sistema innovativo di trattamento dell'acqua, che garantisce una qualità sempre cristallina. Il cancello d'ingresso motorizzato, due posti auto per ospiti e un carport per due veicoli completano la funzionalità pratica e sottolineano la privacy esclusiva della proprietà.
Questa villa unisce tecnologia domestica all'avanguardia, massima efficienza energetica e un progetto architettonico coerente in un insieme perfetto: un ambiente abitativo che fonde comfort ed estetica in sintesi impeccabile.

Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

Tutto sulla posizione

Marciaga: l'essenza della vita esclusiva sul Lago di Garda
Marciaga, una rinomata frazione del prestigioso comune di Costermano del Garda, è tra le località residenziali più ricercate e riservate dell'intera area del Lago di Garda. Il paesaggio si presenta come una composizione armoniosa di dolci colline modellate, secolari uliveti e un microclima eccezionalmente mite – un ambiente che da sempre rappresenta un indirizzo privilegiato per una vita a contatto con la natura senza rinunciare al comfort e alla raffinatezza.
In questo scenario esclusivo, la villa si trova in una posizione elevata assolutamente tranquilla e riservata ai margini di Marciaga. Immersa in un contesto di rara qualità estetica, da qui si apre un panorama di impressionante nitidezza e profondità: lo sguardo spazia sulla scintillante superficie del Lago di Garda fino alle imponenti silhouette del Monte Baldo, creando un quadro paesaggistico che cambia e si reinventa con le diverse luci della giornata.
Nonostante questa ricercata riservatezza, i collegamenti con i principali servizi sono eccellenti. Costermano del Garda offre un'infrastruttura completa con ristoranti selezionati, caffè di charme, negozi di alta qualità e strutture sanitarie. La pittoresca località di Garda, con la sua vivace passeggiata lungolago, si trova a pochi minuti ed è uno dei principali punti di riferimento culturali e gastronomici della regione.
L'immediata vicinanza alla proprietà garantisce un'eccezionale qualità della vita. Sentieri pedonali e ciclabili attraversano il paesaggio mediterraneo e partono direttamente dal terreno, mentre il rinomato Golf Club Cà degli Ulivi si inserisce armoniosamente nell'ambiente collinare ed è facilmente raggiungibile.
Anche sotto il profilo dei trasporti, la posizione è ottimamente servita: l'autostrada A22 e le principali arterie verso Verona e il Trentino garantiscono mobilità sicura, mentre l'aeroporto internazionale di Verona Valerio Catullo offre comodi collegamenti con numerose capitali europee.
Marciaga rappresenta un contesto abitativo di completa tranquillità, eleganza e armonia paesaggistica – un luogo che riesce a coniugare perfettamente privacy esclusiva e accessibilità ottimale. In questo contesto unico, la villa si inserisce armoniosamente, offrendo la possibilità di vivere in una delle zone più prestigiose del Lago di Garda nella sua forma più autentica e raffinata.

Codice oggetto: IT254152464 - 37010 Costermano – Costermano sul Garda

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