Cisano – Bardolino

Maisonnette jumelée avec piscine commune à Cisano di Bardolino

CODE DU BIEN: IT264153265



PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT264153265
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x Autre

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Surface total	ca. 300 m²
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 160 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

Informations énergétiques

Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

La propriété



CODE DU BIEN: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

Une première impression

À quelques minutes à pied du centre de Bardolino et des magnifiques rives du lac, nous proposons à la vente une petite villa individuelle située dans un quartier résidentiel calme et bien entretenu.
La propriété est entourée d'un jardin privé qui entoure la maison de tous les côtés, offrant une intimité maximale et de vastes espaces extérieurs. La structure se distingue par un agencement polyvalent, abritant deux appartements entièrement autonomes et indépendants grâce à un escalier extérieur pratique. Les deux logements présentent un agencement intérieur symétrique et se caractérisent par des pièces entièrement vitrées (cuisines, salles de bains et chambres comprises), ce qui garantit une excellente luminosité naturelle dans chaque pièce.

La maison s'étend sur deux niveaux hors sol, auxquels s'ajoutent un espace de service au rez-de-chaussée et un sous-sol :
• Au rez-de-chaussée, le premier appartement comprend un salon lumineux donnant sur un espace extérieur pavé de porphyre avec vue sur le lac, une cuisine, deux chambres et une salle de bains. Au même niveau se trouvent les pièces de service : une buanderie pratique, un local technique et deux grands débarras pour les outils et les objets du quotidien.
• À l'étage supérieur, accessible par l'escalier extérieur, le deuxième appartement, de configuration symétrique, offre un séjour lumineux donnant sur une grande terrasse avec une vue imprenable sur le lac, une cuisine, deux chambres supplémentaires (dont une avec une petite terrasse privée) et la deuxième salle de bains.

Au sous-sol, la propriété est complétée par un garage double pratique, doté d'un espace de rangement sous l'escalier avec porte d'accès, idéal comme espace de rangement supplémentaire.
La magnifique piscine récemment construite au sein de la résidence constitue un atout supplémentaire.

Une opportunité unique au potentiel très élevé : bien qu'actuellement habitée, la propriété se prête à une rénovation complète. Cette solution constitue la toile de fond idéale pour ceux qui souhaitent personnaliser les espaces intérieurs et optimiser l'efficacité énergétique de la structure selon les normes les plus modernes, avec la possibilité de la transformer en une prestigieuse maison jumelée ou en une villa individuelle unique et exclusive.

La possibilité d'agrandissement volumétrique en vertu de la réglementation « Veneto 2050 » (anciennement « Piano Casa »), sous réserve d'une vérification de la faisabilité et des modalités auprès des services techniques de la commune, apporte une valeur

ajoutée supplémentaire à la propriété. Une solution idéale pour ceux qui recherchent un projet sur mesure à deux pas du lac de Garde.

CODE DU BIEN: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

Tout sur l'emplacement

Cisano di Bardolino – Lac de Garde

Niché dans le cadre enchanteur de la rive sud-est du lac de Garde, la propriété se trouve à Cisano di Bardolino, un charmant village riverain de la province de Vérone, à quelques pas du lac et au cœur de la célèbre région de production du Bardolino AOC et de l'huile d'olive du lac de Garde.

Son emplacement allie la tranquillité d'un cadre résidentiel et verdoyant, entre vignobles et oliveraies, à la commodité d'avoir tous les services à portée de main. Le lac, avec sa plage, son petit port et la promenade au bord du lac de Cisano, se trouve à seulement un demi-kilomètre, tandis que le centre de Bardolino – avec ses boutiques, ses restaurants, ses bars et tous les services – est accessible en quelques minutes. Les localités pittoresques de Lazise et de Garda se trouvent également à proximité.

Cisano conserve un charme authentique et intimiste, comme en témoignent l'église paroissiale romane historique de Santa Maria et le célèbre Musée de l'huile d'olive, tout en offrant tout le confort de la vie moderne : des écoles obligatoires à proximité immédiate, ainsi que des lycées, des établissements hospitaliers (à Peschiera et Bussolengo) et l'université de Vérone, facilement accessibles.

Les liaisons sont excellentes : Vérone et son aéroport se trouvent à environ 25 km, la sortie d'autoroute A22 du Brenner à Affi est à environ 10 minutes et l'A4 Milan–Venise est rapidement accessible depuis Peschiera del Garda. Un emplacement stratégique qui fait de cette propriété un choix idéal tant comme résidence principale que comme investissement à fort rendement pour la location touristique, grâce au fort attrait de la région du lac de Garde.

Une opportunité à ne pas manquer pour profiter du lac de Garde toute l'année, dans l'un de ses emplacements les plus prisés.

CODE DU BIEN: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò
Tel.: +39 0365 690596
E-Mail: salo@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com