Cisano – Bardolino

Villetta bifamiliare con piscina comune a Cisano di Bardolino

Codice oggetto: IT264153265



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • VANI: 6

Codice oggetto: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

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

Codice oggetto: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT264153265
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Altro

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Superficie commerciale	ca. 300 m²
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 160 m²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

La proprietà



Codice oggetto: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

Una prima impressione

A pochi minuti a piedi dal centro di Bardolino e dalle splendide rive del lago, proponiamo in vendita una villetta singola inserita in una tranquilla e curata zona residenziale, all'interno di un piacevole residence composto da diverse abitazioni indipendenti, ben organizzato e immerso in un contesto riservato e ordinato.

La proprietà è circondata da un giardino privato che abbraccia l'abitazione su tutti i lati, offrendo massima privacy e ampi spazi esterni. La struttura si distingue per una disposizione versatile, ospitando due appartamenti completamente autonomi ed indipendenti grazie a una comoda scala esterna. Le due unità sono speculari nella disposizione interna e caratterizzate da ambienti interamente finestrati (cucine, bagni e camere inclusi), che garantiscono un'ottima luminosità naturale in ogni stanza.

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre a una zona servizi al piano terra e interrato:
• Al piano terra, il primo appartamento accoglie un luminoso soggiorno affacciato su uno spazio esterno lastricato in porfido con vista lago, una cucina, due camere da letto e un bagno. Sullo stesso livello si trovano i locali di servizio: una pratica lavanderia, un locale termico e due generosi ripostigli per attrezzi e oggetti d'uso quotidiano.
• Al piano superiore, raggiungibile tramite la scala esterna, il secondo appartamento speculare offre un soggiorno luminoso con accesso a un ampio terrazzo dall'incantevole vista lago, una cucina, due ulteriori camere da letto (di cui una con terrazzino privato) e il secondo bagno.

Al piano interrato la proprietà è completata da un comodo garage doppio dotato di un pratico sottoscala con porta d'accesso, ideale come ulteriore deposito.
Un valore aggiunto è la splendida piscina di recente costruzione all'interno del residence.

Un'opportunità unica dall'altissimo potenziale: l'immobile, pur essendo attualmente abitato, si presta a un intervento di ristrutturazione completa. Questa soluzione rappresenta la tela ideale per chi desidera personalizzare gli spazi interni ed efficientare la struttura secondo i più moderni standard energetici, con la possibilità di trasformarla in una prestigiosa bifamiliare o in un'unica ed esclusiva villa singola.

Aggiunge ulteriore valore alla proprietà la possibilità di ampliamento volumetrico sfruttando la normativa "Veneto 2050" (ex Piano Casa), previa verifica di fattibilità e modalità presso gli uffici tecnici del Comune. Una soluzione ideale per chi cerca un progetto su misura a due passi dal Lago di Garda.

Codice oggetto: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

Tutto sulla posizione

Cisano di Bardolino – Lago di Garda

Immerso nel suggestivo scenario della sponda sud-orientale del Lago di Garda, l'immobile si trova a Cisano di Bardolino, incantevole borgo rivierasco in provincia di Verona, a pochi passi dall'acqua e nel cuore della rinomata zona di produzione del Bardolino DOC e dell'olio d'oliva del Garda.

La posizione unisce la tranquillità di un contesto residenziale e verdeggiante, tra vigneti e uliveti, alla comodità di avere ogni servizio a portata di mano. Il lago, con la sua spiaggia, il porticciolo e il lungolago di Cisano, dista appena mezzo chilometro, mentre il centro di Bardolino – con negozi, ristoranti, locali e tutti i servizi – è raggiungibile in pochi minuti. A breve distanza si trovano anche le pittoresche località di Lazise e Garda.

Cisano custodisce un fascino autentico e raccolto, testimoniato dalla storica pieve romanica di Santa Maria e dal celebre Museo dell'Olio d'Oliva, offrendo al contempo tutti i comfort della vita moderna: scuole dell'obbligo nelle immediate vicinanze, con licei, strutture ospedaliere (Peschiera e Bussolengo) e l'Università di Verona facilmente raggiungibili.

Eccellenti i collegamenti: Verona e il suo aeroporto distano circa 25 km, il casello autostradale A22 del Brennero di Affi è a circa 10 minuti e l'A4 Milano–Venezia si raggiunge rapidamente da Peschiera del Garda. Una collocazione strategica che rende la proprietà ideale sia come dimora residenziale sia come investimento ad alto rendimento per la locazione turistica, grazie alla forte attrattività dell'area gardesana.

Un'opportunità imperdibile per vivere il Lago di Garda tutto l'anno, in una delle sue posizioni più ricercate.

Codice oggetto: IT264153265 - 37011 Cisano – Bardolino

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