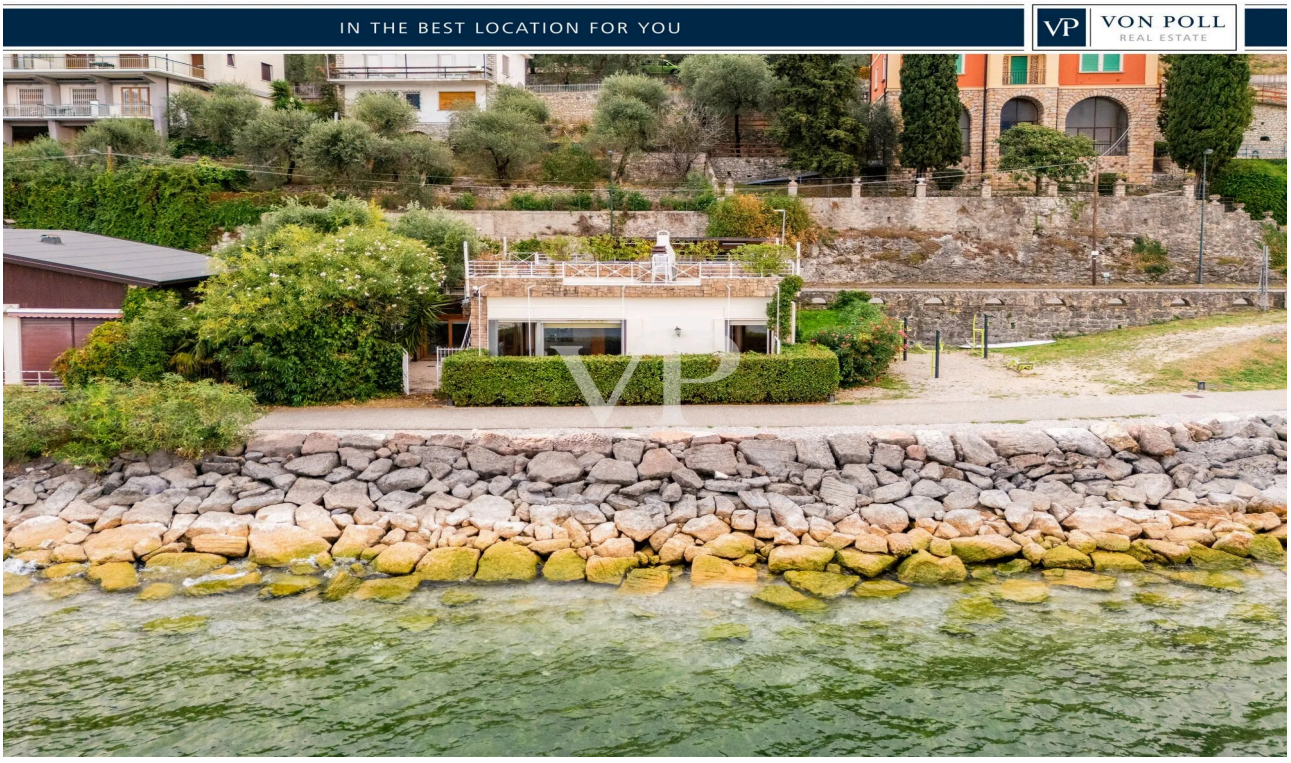
Marniga di Brenzone – Brenzone

Wohnen mit Seeblick – Einfamilienhaus am Gardasee

Objektnummer: IT264153295



KAUFPREIS: 895.000 EUR • ZIMMER: 4

Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264153295
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Gesamtfläche	ca. 90 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Kamin

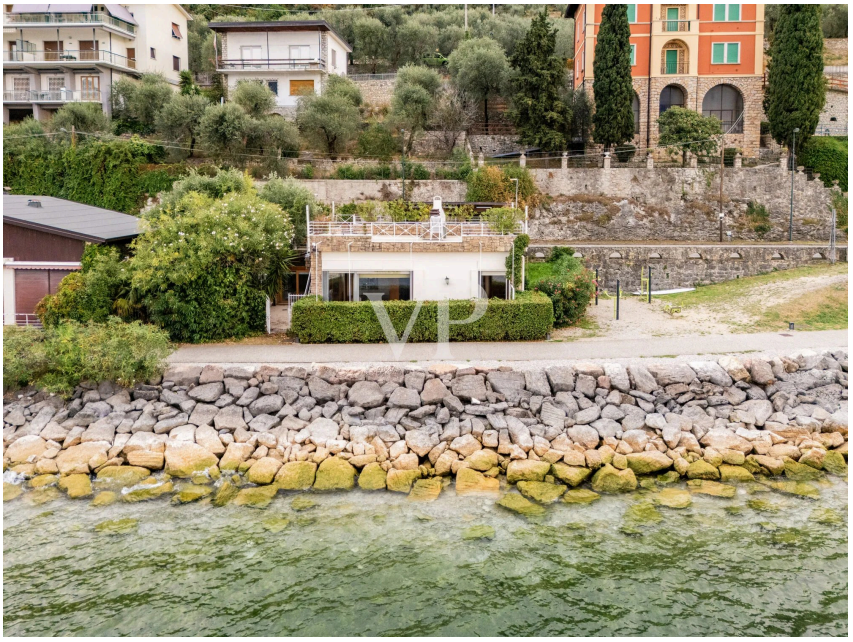
Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

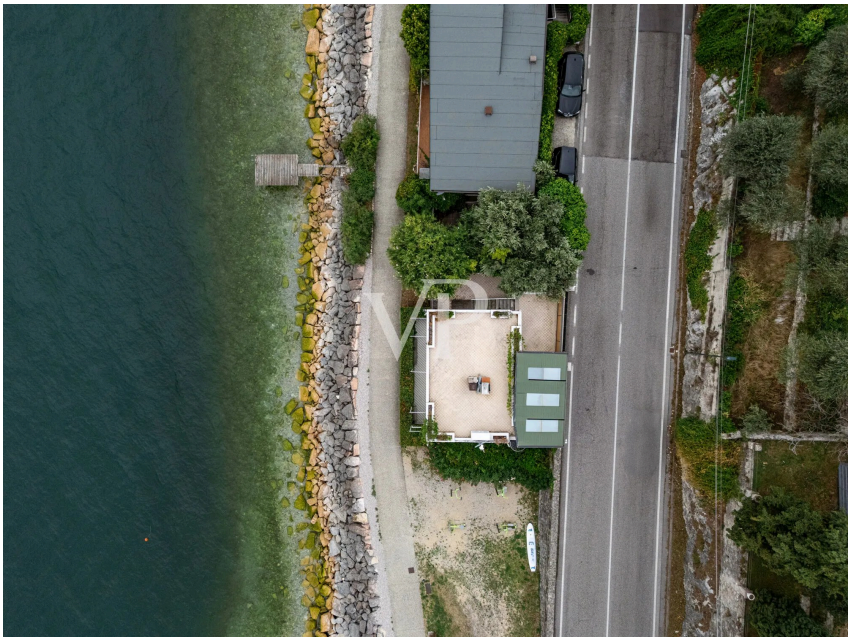
Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Grundrisse

Piano copertura

TERRAZZA PANORAMICA · VILLINO FRONTE LAGO



Planimetria indicativa, non in scala

VON POLL REAL ESTATE

Piano terra

VILLINO FRONTE LAGO · BRENZONE SUL GARDA



Planimetria indicativa, non in scala

VON POLL REAL ESTATE

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Ein erster Eindruck

Direkt am Wasser, mit einem herrlichen Blick auf den Gardasee und den angrenzenden Strand, erwartet Sie diese besondere Immobilie in Brenzone. Ein Rückzugsort, der Ruhe, Privatsphäre und Wohnkomfort auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Die unmittelbare Nähe zum See, die großzügigen Außenflächen und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einer echten Rarität.

Die Wohnfläche von über 90 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Herzstück der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit weitläufigen Fensterfronten zum See und einem eleganten, doppelseitigen Kamin mit versenkbaren Glasscheiben. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit eingelassener Badewanne und separater Glasdusche sowie einen großzügigen Waschraum und einen praktischen Abstellraum.

Ein besonderes Highlight sind die außergewöhnlichen Außenbereiche, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Der rund 14 m² große Balkon liegt unmittelbar am See und bietet einen unvergleichlichen Blick auf das Wasser. Ein etwa 35 m² großer, gepflasterter und liebevoll bepflanzter Innenhof schafft einen geschützten Rückzugsort, der sich ideal für gemütliche Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden in absoluter Privatsphäre eignet.

Über eine Wendeltreppe gelangt man auf die beeindruckende, rund 63 m² große Sonnenterrasse. Von hier aus eröffnet sich ein traumhafter Panoramablick über den Gardasee. Die großzügige Terrasse ist mit bepflanzten Beeten samt automatischer Bewässerungsanlage, einem gemauerten Grill sowie einem eleganten Marmorwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss ausgestattet – ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und unvergessliche Momente unter freiem Himmel.

Auch im Innenbereich wurde großer Wert auf Qualität und hochwertige Materialien gelegt. Die Böden und Wandverkleidungen in Küche und Bad bestehen aus brasilianischem Granit. Fenster und Türen aus Douglasienholz mit Aluminium-Außenverkleidung und bruchsicherer Doppelverglasung verbinden zeitlose Eleganz mit Funktionalität. Die großzügigen Fensterfronten im Wohnzimmer verfügen zudem über integrierte Jalousien zwischen den Glasscheiben.

Die Immobilie bietet darüber hinaus sämtliche Annehmlichkeiten für eine ganzjährige Nutzung. Eine moderne Daikin-Wärmepumpenanlage sorgt in allen Räumen für

angenehme Temperaturen im Sommer wie im Winter. Zusätzlich steht eine vollständige Gasheizungsanlage zur Verfügung. Eine Alarmanlage mit Fernüberwachung, elektrische Sicherheitsrollläden sowie TV-, Satelliten-, ADSL- und Telefonanschlüsse runden die komfortable Ausstattung ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist der rund 32 m² große Doppelstellplatz, der bequem über ein automatisches Einfahrtstor erreichbar ist.

Dank der idealen Südwestausrichtung genießen Sie lichtdurchflutete Räume, zahlreiche Sonnenstunden und besonders eindrucksvolle Sonnenuntergänge über dem Gardasee.

Optional besteht nach gesonderter Vereinbarung die Möglichkeit, eine weitere Garage zu erwerben. Diese befindet sich nur wenige hundert Meter vom Ortszentrum von Brenzone entfernt, wurde erst kürzlich errichtet und bietet ausreichend Platz für ein großes Fahrzeug.

Diese besondere Immobilie vereint eine außergewöhnliche Lage direkt am Gardasee mit großzügigen Außenflächen, hochwertiger Ausstattung und einem hohen Maß an Privatsphäre. Ob als exklusiver Feriensitz oder als ganzjähriger Wohnsitz – hier genießen Sie das Leben am See von seiner schönsten Seite.

Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Ausstattung und Details

Lage und Aussicht
- Direkt am See, „direkt am Wasser“, mit Blick auf den Strand
- Seeblick von jedem Hauptraum aus
- Südwestausrichtung mit ganztägigem Tageslicht und Sonnenuntergängen über dem See

Innenräume (Nutzfläche über 90 m²)
- Großzügiger Wohnbereich mit doppelseitigem Kamin, beidseitig durch versenkbare Glaswände abgetrennt
- Halboffene Küche
- Einzelzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Einbauwanne, Glasduschkabine und großzügigem Platz für die Waschmaschine
- Abstellraum

Außenbereiche
- Direkt am See gelegener Balkon von ca. 14 m²
-Privater, gepflasterter und bepflanzter Innengarten von 35 m²
- Sonnenterrasse von ca. 63 m² mit Blick auf den See, über eine Wendeltreppe erreichbar:
gepflastert
- Beete mit automatischer Bewässerungsanlage
aus Marmor gehauenes Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser
- gemauerter Grill

Parkplatz
- Doppelparkplatz von ca. 32 m² mit automatischem Tor
- Separat verhandelbar: neu erbaute Garage im Zentrum von Brenzone, nur wenige hundert Meter entfernt, auch für große Fahrzeuge geeignet

Ausstattung
- Bodenbeläge und Wandverkleidungen in Küche und Bad aus brasilianischem Granit
- Fenster und Türen aus Douglasienholz mit Aluminium-Außenverkleidung und bruchsicherer Doppelverglasung
- Fensterfronten im Wohnzimmer mit Blick auf den See aus Douglasienholz und Aluminium, mit Jalousien zwischen den Doppelverglasungen
- Elektrische Sicherheitsrollläden

Technische Ausstattung
- Klimaanlage in allen Räumen: neue Daikin-Wärmepumpenanlage (Heizen/Kühlen)
- Vollständige Heizungsanlage mit Gasheizkessel, auch als Hauptwohnsitz geeignet
- Alarmanlage mit Fernüberwachung
- TV- und Satellitenanlage
- ADSL- und Telefonanschluss

Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Marniga, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Brenzone sul Garda, am Veroneser Ostufer des Gardasees. Der charmante Ort zeichnet sich durch seine ruhige, authentische Atmosphäre und seine traumhafte Lage zwischen dem glitzernden See und den imposanten Hängen des Monte Baldo aus.

Abseits des Massentourismus bietet Marniga eine besondere Mischung aus Erholung, Natur und italienischem Lebensgefühl. Die unmittelbare Lage am Wasser, mit dem Strand direkt vor der Haustür, macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Rückzugsort.

Brenzone sul Garda liegt zwischen den beliebten Urlaubsorten Malcesine im Norden und Torri del Benaco im Süden. Beide Orte sind bequem erreichbar und bieten zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Von Malcesine aus führt zudem eine Panoramaseilbahn auf den Monte Baldo, der mit herrlichen Wanderwegen und beeindruckenden Ausblicken über den Gardasee begeistert.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Autobahn A22 (Brenner–Modena) und die Ausfahrt Affi gelangt man bequem nach Brenzone. Die Autofähren ab Malcesine und Torri del Benaco ermöglichen zudem eine Verbindung zum gegenüberliegenden Westufer des Gardasees.

Die einzigartige Lage direkt am See, die ruhige Umgebung und die sonnige Südwestausrichtung machen diese Immobilie sowohl zu einem idealen Feriendomizil als auch zu einem attraktiven ganzjährigen Wohnsitz. Hier verbinden sich mediterrane Lebensqualität, Natur und Erholung auf besonders schöne Weise.

Objektnummer: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com