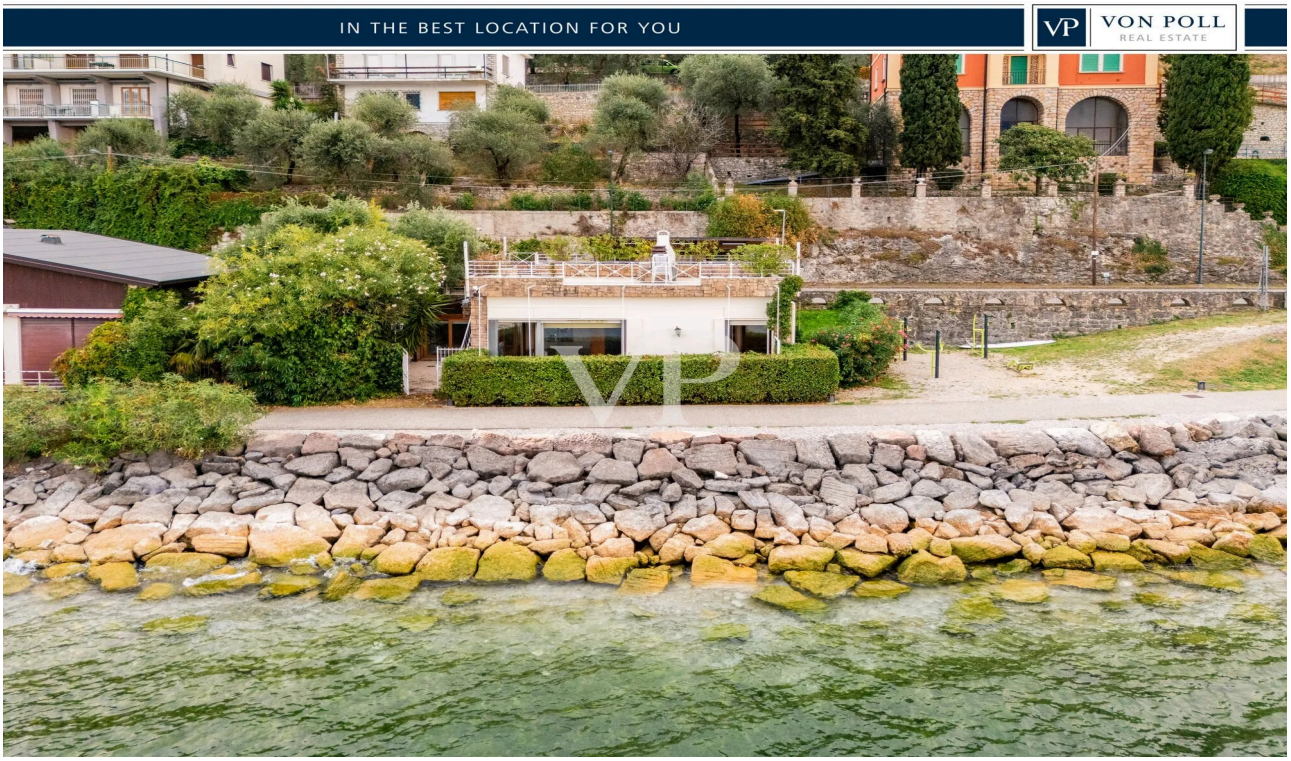
Marniga di Brenzone – Brenzone

Maison individuelle face au lac de Garde

CODE DU BIEN: IT264153295



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT264153295
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Surface total	ca. 90 m²
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

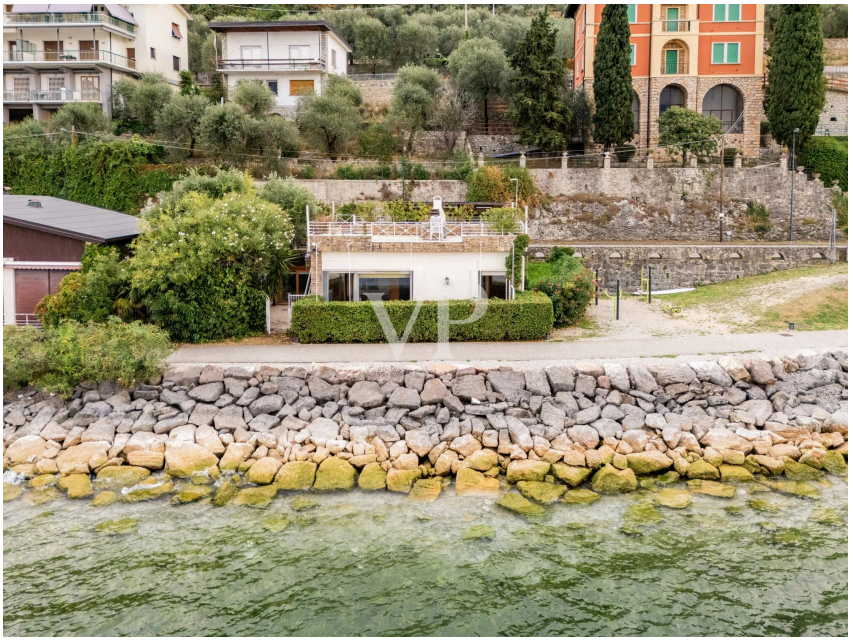
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

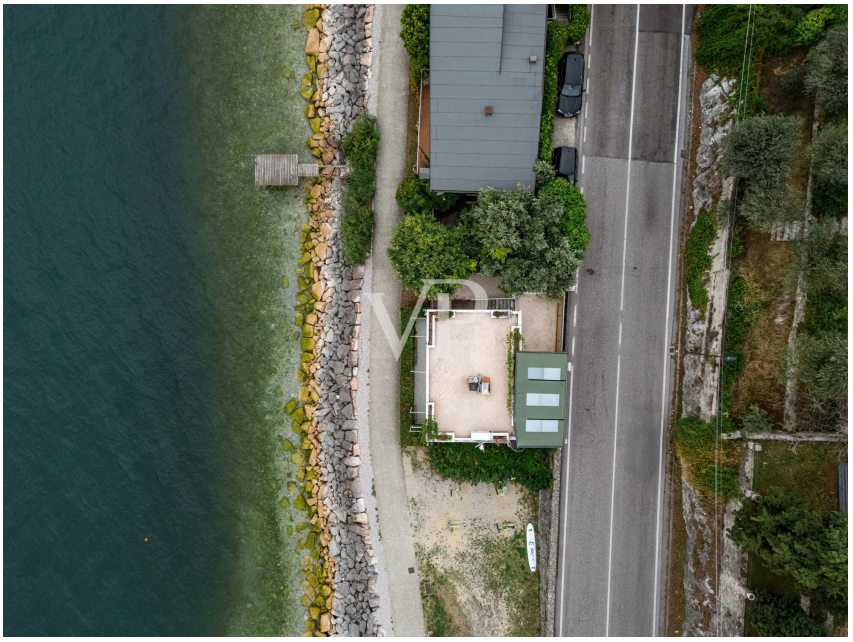
La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Plans d'étage

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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Une première impression

Située directement au bord du lac, les pieds dans l'eau, face à une magnifique plage, cette petite villa est un havre de tranquillité et de confort. La maison dispose d'une surface habitable de plus de 90 m², répartie en un grand salon avec une cheminée double face fermée par une baie vitrée escamotable des deux côtés, une chambre simple, une grande salle de bains avec baignoire encastrée, une douche avec paroi en verre, un grand espace pour la machine à laver, une cuisine semi-habitable et un débarras. À cela s'ajoute un magnifique balcon donnant directement sur le lac d'environ 14 m², un jardin intérieur pavé et aménagé de 35 m² offrant un coin intime où se détendre ou déjeuner à l'abri des regards indiscrets, ainsi qu'une double place de parking d'environ 32 m² accessible par un portail automatique pratique, un escalier en colimaçon mène à une magnifique terrasse-solarium d'environ 63 m² donnant directement sur le lac, pavée et agrémentée de parterres dotés d'un système d'arrosage automatique, équipée d'un lavabo sculpté en marbre avec eau chaude et froide et d'un barbecue en maçonnerie,
Le carrelage et les revêtements de la cuisine et de la salle de bains sont en granit brésilien ; les menuiseries sont en bois de douglas avec double vitrage incassable et revêtement extérieur en aluminium ; les grandes baies vitrées du salon donnant sur le lac sont en douglas avec revêtement extérieur en aluminium et stores vénitiens intégrés entre les doubles vitrages.
La vue splendide et unique sur le lac accompagne chaque instant de la journée.
Le confort est au rendez-vous : système d'alarme avec vidéosurveillance à distance, climatisation dans toutes les pièces grâce à un nouveau système Daikin à pompe à chaleur chaud/froid, et un système de chauffage complet avec chaudière à gaz permettant de l'utiliser comme résidence principale. Installation TV et satellite, ADSL et téléphone, volets roulants électriques blindés,
L'exposition sud-ouest garantit une lumière naturelle tout au long de la journée et de magnifiques couchers de soleil sur le lac.
Une véritable perle est également disponible, faisant l'objet d'une négociation séparée : un garage récent et magnifique, situé à quelques centaines de mètres du centre du village de Brenzone, pouvant accueillir confortablement une voiture de grande taille.

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Détails des commodités

Emplacement et vue
Au bord du lac, « les pieds dans l'eau », face à la plage
Vue sur le lac depuis toutes les pièces principales
Exposition sud-ouest, avec lumière naturelle toute la journée et couchers de soleil sur le lac
Intérieurs (surface commerciale de plus de 90 m²)
Grand salon avec cheminée double face, fermé par des baies vitrées escamotables des deux côtés
Cuisine semi-habitable
Chambre simple
Grande salle de bains avec baignoire encastrée, douche avec paroi en verre et grand espace pour la machine à laver
Débarras
Espaces extérieurs
Balcon donnant directement sur le lac d'environ 14 m²
Jardin intérieur pavé et aménagé de 35 m², privé
Terrasse solarium d'environ 63 m² donnant sur le lac, accessible par un escalier en colimaçon :
pavée
parterres de fleurs avec système d'arrosage automatique
lavabo sculpté en marbre avec eau chaude et froide
barbecue en maçonnerie
Parking
Double place de parking d'environ 32 m² avec portail automatique
Disponible sur négociation séparée : garage de construction récente dans le centre de Brenzone, à quelques centaines de mètres, pouvant également accueillir une voiture de grande taille
Finitions
Sols et revêtements de la cuisine et de la salle de bains en granit brésilien
Fenêtres en bois de douglas avec revêtement extérieur en aluminium et double vitrage incassable
Baies vitrées du salon donnant sur le lac en douglas et aluminium, avec stores vénitiens intégrés entre les doubles vitrages
Volets roulants électriques blindés
Équipements
Climatisation dans toutes les pièces : nouvelle installation Daikin à pompe à chaleur chaud/froid
Chauffage complet avec chaudière à gaz, également adapté comme résidence principale
Système d'alarme avec vidéosurveillance à distance

Installation TV et satellite
ADSL et ligne téléphonique

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

Tout sur l'emplacement

La petite villa se trouve à Marniga, sur la rive véronaise du lac de Garde. Marniga est l'un des hameaux lacustres de la commune de Brenzone-sul-Garda, au même titre que Castelletto, Magugnano (où se trouve la mairie), Assenza et Porto.

C'est un village paisible et authentique, adossé au mont Baldo et donnant sur le lac, loin du tourisme de masse mais bien desservi. Brenzone se trouve sur la rive orientale du lac, entre Malcesine au nord et Torri del Benaco au sud : en quelques minutes, on peut donc rejoindre deux des plus beaux villages du lac de Garde. C'est également à Malcesine que part le téléphérique menant au Monte Baldo.

On y accède facilement depuis l'autoroute A22 Brenner–Modène, en prenant la sortie Affi puis en continuant vers Torri del Benaco, Pai, Castelletto et Brenzone. Les ferries, qui transportent également les voitures, font escale à Torri del Benaco et à Malcesine, ce qui permet d'accéder facilement à la rive de Brescia.
ilturista

Sa situation « les pieds dans l'eau », avec une plage devant la maison et une exposition sud-ouest, fait de cette petite villa un lieu idéal aussi bien comme maison de vacances que comme résidence à l'année.

CODE DU BIEN: IT264153295 - 37010 Marniga di Brenzone – Brenzone

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