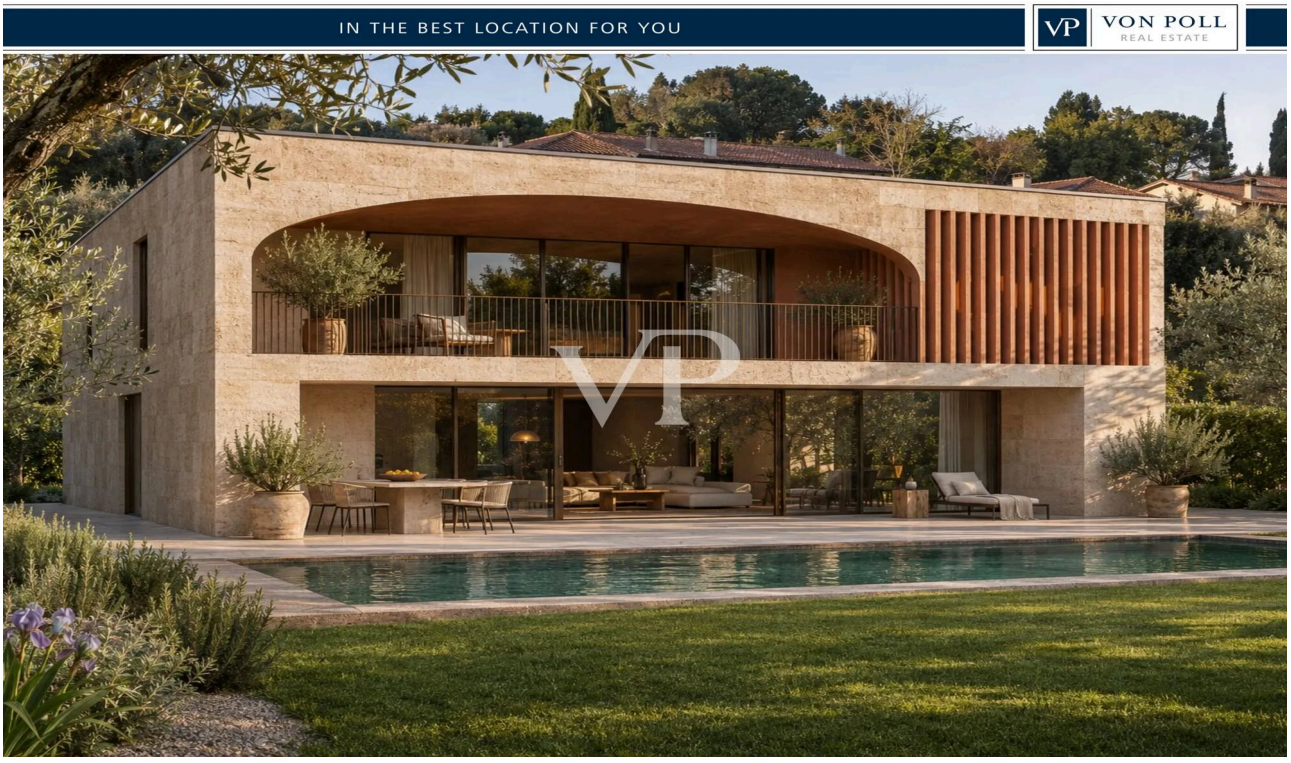
Manerba Del Garda – Gardasee

Bauland mit Seeblick

Objektnummer: IT264923462



KAUFPREIS: 795.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1505 m^2

Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264923462

Kaufpreis	795.000 EUR
Objektart	Grundstück
Gesamtfläche	ca. 1505 m²
Zustand der Immobilie	Rohbau

Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Die Immobilie



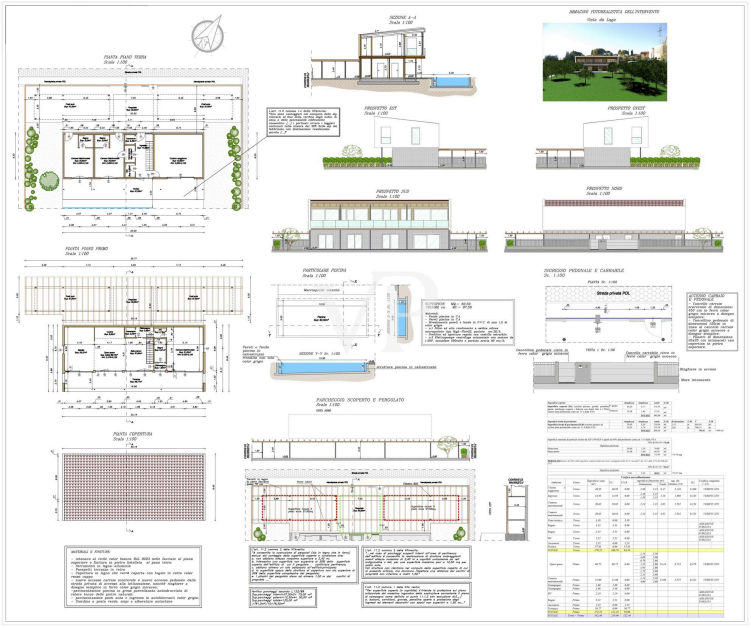


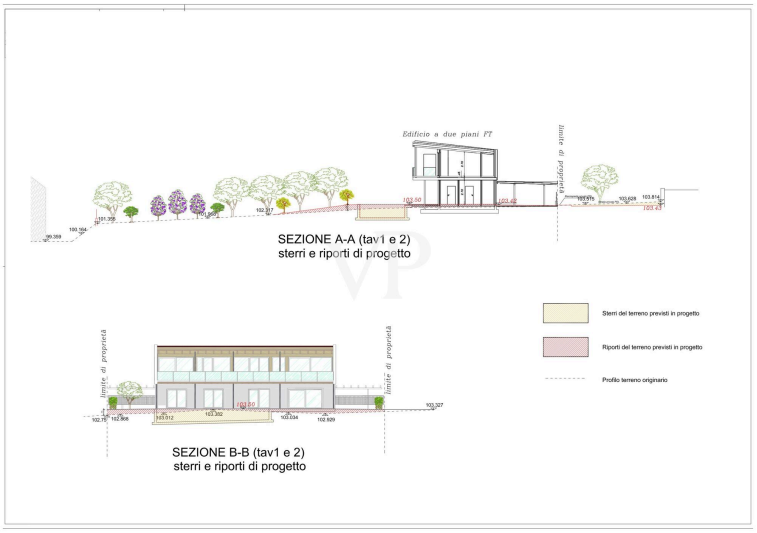
Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Grundrisse









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: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Ein erster Eindruck

Dieses Angebot richtet sich an all jene, die am Gardasee etwas wirklich Seltenes suchen – eine perfekte Kombination aus Lage, Seeblick und außergewöhnlichem Baupotenzial.

Das vollständig ebene Grundstück besticht durch einen schönen Blick auf den See und liegt in einer äußerst günstigen sowie strategisch hervorragenden Position. Der Gardasee sowie der nur etwa 200 Meter entfernte private und öffentliche Hafen von Dusano sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das historische Zentrum von Pieve di Manerba del Garda befindet sich in rund 500 Metern Entfernung. Eine ideale Lage für alle, die den See täglich genießen möchten, ohne dabei auf Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität zu verzichten.

Die Umgebung ist elegant und diskret, geprägt von Villen und hochwertigen Wohnresidenzen. Es handelt sich um ein sicheres Wohnumfeld mit dauerhaft hohem Immobilienwert.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1.500 Quadratmetern und bietet vielfältige Bebauungsmöglichkeiten. Es besteht die Möglichkeit, eine einzelne Villa auf zwei oberirdischen Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 340 Quadratmetern zu errichten – ideal als exklusiver privater Wohnsitz. Alternativ erlaubt das Grundstück den Bau von zwei unabhängigen Villen mit jeweils rund 170 Quadratmetern Wohnfläche, eine äußerst interessante Option auch aus Investitionssicht.

In beiden Varianten kann das Projekt durch einen privaten Garten und einen Swimmingpool ergänzt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, ein Untergeschoss zu realisieren, das als Garage, Wellnessbereich, Fitnessraum sowie für Technik- und Nebenräume genutzt werden kann und den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Für den Bau einer einzelnen Villa liegt bereits ein genehmigtes Projekt vor. Die Genehmigung ist inzwischen abgelaufen, kann jedoch mit einer neuen Baugenehmigung innerhalb von etwa drei Monaten reaktiviert werden. Für den Bau von zwei Villen ist hingegen ein neues Projekt erforderlich, dessen Genehmigungsdauer auf etwa sechs Monate geschätzt wird.

Im Anhang der Broschüre finden Sie das aktuell vorliegende, bereits genehmigte Projekt, das eine hervorragende Grundlage für die weitere Planung darstellt.

Dieses Grundstück stellt eine außergewöhnliche Gelegenheit dar – sowohl für Käufer, die von einer exklusiven Villa nur wenige Schritte vom See entfernt träumen, als auch

für Investoren, die eine solide und prestigeträchtige Anlage in einer der begehrtesten Lagen des Gardasees suchen.

Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

Alles zum Standort

Die Legende besagt, dass Manerba zu Ehren der Göttin Minerva erbaut wurde. Sie versteckte sich in diesem Tal, einem wichtigen und malerischen Zentrum der Valtenesi, wo sie ihre Olivenbäume pflanzte (deren Beschützerin sie war) und viele ihrer Künste lehrte. Ihr zu Ehren wurde ein Tempel errichtet, der jedoch von den Barbaren zerstört wurde. Viele Gelehrte glauben, dass der Name Manerba von "Minerva arx" abgeleitet ist; andere wiederum führen den Namen auf die cenomanischen Gallier zurück (der Begriff würde sich aus der Verbindung von mon, "Mann der Waffen", und erb, "militärisches Gebiet", ergeben). Das Toponym deutet in diesem Fall auf einen befestigten Wohnsitz des Häuptlings hin: Das ist plausibel, denn von der Spitze der Festung des Dorfes aus war es leicht, jeden Angriff abzuwehren.
Das Klima ist das ganze Jahr über mild und sehr angenehm. An schönen Frühlingstagen kann man den Triumph der blühenden Natur erleben, im Sommer mildert eine leichte Brise die hohen Temperaturen, der Herbst bietet bezaubernde Sonnentage und auch im Winter bleiben die Temperaturen angenehm.
Naturschönheiten in der Umgebung
Isola del Garda, die größte Insel des Gardasees, gehört zur Gemeinde San Felice del Benaco. Auf der Insel befindet sich der luxuriöse Palast der Familie Cavazza, umgeben von wunderschönen italienischen Gärten und einem reichen Wald aus Zypressen, Akazien und Kiefern. Zwischen April und Oktober werden geführte Besichtigungen dieser atemberaubenden Insel mit der Familie Cavazza organisiert. Spüren Sie die paradiesische Atmosphäre dieser kleinen Insel auf Ihrer Haut.
Der Botanische Garten Heller und das Vittoriale degli Italiani sind beliebte Ziele für Besucher aus aller Welt, und die darüber liegenden Berge, die auch zu Fuß gut erreichbar sind, bieten eine atemberaubende Kulisse.
Kulinarische Kunst am Gardasee
Es gibt viele ausgezeichnete Restaurants in der Gegend, aber die bekanntesten sind: Lido 84 (Sternerestaurant), Il Benaco, L'orologio, Le Rose und ausgezeichnete Pizzerien.
Sport am Gardasee
Der Gardasee ist bekannt für seine Wassersportarten, allen voran das Segeln mit den bedeutenden Regatten, die jedes Jahr in den Gewässern des Benaco stattfinden, aber auch Wakeboarding (Wasserski), Kitesurfen, Windsurfen, Kanufahren, Schnorcheln und nicht zu vergessen die derzeit beliebteste Wassersportart: Stand-up-Paddling (SUP).
Abenteuerlustige können von den Gipfeln des Monte Spino und des Monte Baldo aus den Nervenkitzel des Drachen- und Gleitschirmfliegens erleben.
Mehrere Golfplätze sind im Umkreis von 10 km zu erreichen, Arzaga, Garda und Colombaro.
Spaziergänge zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auf dem Pferd machen Ihre Erfahrung magisch, es gibt mehr als 100 km Radwege, die vom Seeufer zu den Hügeln führen.

Für Schneeliebhaber ist der renommierte Skiort Madonna di Campiglio in knapp zwei Stunden mit dem Auto zu erreichen.
Öffentliche und private Häfen
- Hafen von Dusano (öffentlich und privat)
- Hafen von Portese (öffentlich und privat)
- Hafen von San Felice (öffentlich)
- Hafen Torchio - Manerba del Garda (privat)
- Hafen von Gardone Riviera (öffentlich und privat)

Manerba Strände und Umgebung
Romantica Strand
Strand von Pisenze und Porto Dusano.
Strand von Bau in Salò
Strand Rive Grandi in Barbarano.
Strand von Rimbalzello.
Für die Kleinen und mehr
10 Vergnügungsparks, die man am Gardasee nicht verpassen sollte; das Lächeln, der Spaß, die Unbeschwertheit eines Familienurlaubs....Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland: The Hollywood Park, Medieval Times, das Rodeo der Ritter, Busatte Adventure, Parco Natura Viva, Parco Giardino Sigurtà, Elias Adventure Park, Jungle Adventure Park sowie öffentliche und private Parks, in denen man alle einheimischen Blumenarten bewundern kann.

Objektnummer: IT264923462 - 25080 Manerba Del Garda – Gardasee

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