

# Villa zum Verkauf in Manerba del Garda Pieve € 659.000 Codex CBI119-2785-366



## 150 qm | Bäder: 2 | Zimmer: 2 | Zimmer: 4

Nur 200 Meter von der berühmten Spiaggia della Romantica entfernt, einer der schönsten und größten am Gardasee, bieten wir eine neu gebaute Einzelvilla zur Übergabe an, perfekt für diejenigen, die nur wenige Schritte vom See entfernt wohnen möchten, umgeben von Komfort und Komfort Ruhe.

Diese unabhängige Residenz, ausgestattet mit einem privaten Swimmingpool, bietet moderne und funktionale Räume, ideal sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großen, bewohnbaren Veranda, die sich ideal für Mittagessen im Freien und Momente der Entspannung eignet, sowie einem geräumigen, sehr hellen Wohnbereich mit offener Küche und einem Badezimmer mit Fenster.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Doppelzimmer mit direktem Zugang zu einer Panoramaterrasse, ideal, um angenehme Abende und den Blick auf das umliegende Grün zu genießen. Abgerundet wird die Etage durch ein Arbeitszimmer, ideal für diejenigen, die von zu Hause aus arbeiten oder zusätzlichen Platz benötigen, und ein zweites Badezimmer mit Fenster.

Im Keller finden wir einen großen wilden Raum, den Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten können.

Das Anwesen ist mit zwei nicht überdachten Parkplätzen ausgestattet und bietet die Möglichkeit, die Oberflächen individuell anzupassen, um jedes Detail perfekt an den Geschmack und die Bedürfnisse des zukünftigen Eigentümers anzupassen. Klimaanlage und Alarmanlage sind bereits enthalten und sorgen für maximale Sicherheit und Komfort.

Die Villa verfügt über die Energieklasse A4, was maximale Energieeinsparungen und Umweltschutz gewährleistet, und kann in nur drei Monaten fertiggestellt werden.



Die Lage ist wirklich beneidenswert: Neben der Nähe zur Spiaggia della Romantica liegt die Villa nur wenige Minuten vom eindrucksvollen Naturpark Rocca di Manerba entfernt, einer Oase der Natur und Geschichte, ideal für Ausflüge, Spaziergänge und atemberaubende Ausblicke der See.

Manerba del Garda ist eine bezaubernde Gemeinde am Westufer des Gardasees, die für ihre wunderschönen Strände und ihr reiches historisches und naturalistisches Erbe bekannt ist. Der berühmte Spiaggia della Romantica ist einer der größten und beliebtesten am See und perfekt für diejenigen, die es lieben, am Wasser zu entspannen.

Der Naturpark Rocca di Manerba mit seinen spektakulären Klippen und Panoramawegen ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Wanderer und bietet atemberaubende Ausblicke auf den See und die umliegende Vegetation.

Manerba ist auch ein Ort voller Tradition und Kultur mit malerischen Dörfern, typischen Restaurants und Weinkellern, in denen man lokale Produkte probieren kann. Trotz der Ruhe des Dorfes ist Manerba gut mit den wichtigsten Städten des Gardasees verbunden und bietet eine perfekte Kombination aus Entspannung und Zweckmäßigkeit.

Coldwell Banker wurde 1906 in San Francisco gegründet und ist ein weltbekanntes Immobiliennetzwerk, das seit über einem Jahrhundert als Bezugspunkt auf dem Weltmarkt gilt. Unsere Marke steht für Zuverlässigkeit, Exzellenz und Innovation und wird von den anspruchsvollsten Kunden aufgrund der Qualität der angebotenen Dienstleistungen und unserer internationalen Präsenz geschätzt. Mit über 3.300 Agenturen und mehr als 100.000 Agenten in 44 Ländern ermöglicht uns unser globales Netzwerk, Käufer und Verkäufer überall auf der Welt miteinander zu verbinden.

Coldwell Banker Realroi liegt im historischen Herzen von Desenzano del Garda, an der Piazza Malvezzi 23, nur wenige Schritte vom alten Hafen entfernt, und ist das Zentrum unserer Geschäftstätigkeit am Gardasee und seiner Umgebung. Unser Hauptsitz spiegelt unsere Philosophie wider: einladend, elegant und professionell, hier treffen sich Angebot und Nachfrage nach exklusiven Immobilien. Wir sind auf die Suche und Vermarktung prestigeträchtiger Immobilien spezialisiert und garantieren unseren Kunden einen persönlichen und aufmerksamen Service, der alle Bedürfnisse im Luxusimmobiliensektor erfüllen kann.

## Zertifizierungen

**Energieklasse:** A4

## Details

**Adresse:** Via Manzoni

**Postleitzahl:** 25080

**Zimmer:** 2

**Bäder:** 2

**Zimmer:** 4

**Erhaltungszustand:** optimal

**Etage:** auf zwei Ebenen

**Geschosse gesamt:** 2

**Stellplatz:** nicht überdacht

**Baujahr:** 2024

**Zustand:** frei zum Notartermin

**Terrasse:** vorhanden, 20 qm

**Garten:** privat, 450 qm

**Entfernung Meer:** 200 mt.

**Küche:** Offene Küche

## Eckdaten

Terrasse

TV Antenne: autonom

Abstellraum

Keller

Telefonsystem

Elektroanlagen: konform

Dusche

Alarmanlage vorbereitet

Rolläden

Taverne

Schwimmbad

Panoramablick

## in der Nähe

Fitnessstudio

Wellnesscenter

Fussballplatz

Sportanlagen

Tennisplatz

Fahrradwege

Spielplatz

öffentliche Verkehrsmittel

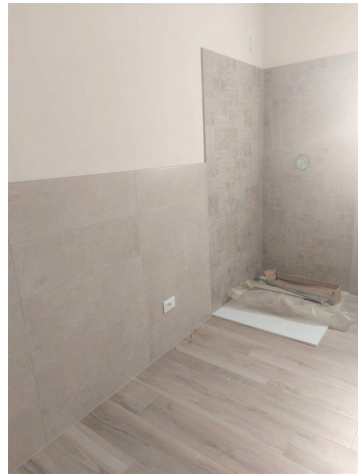
Realroi

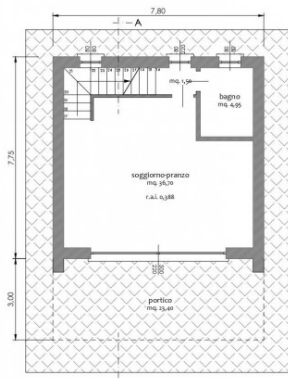


---

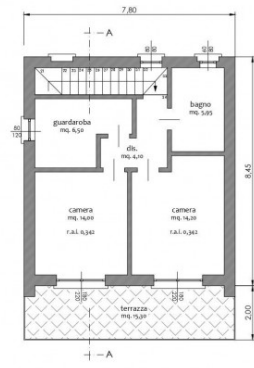
Kindergarten	Grundschule	Realschulen	Oberschulen
Bar	Postfiliale	Einkaufszentrum	Behörden

---

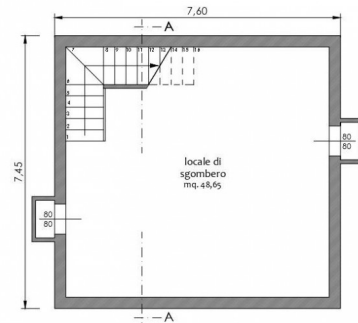




PIANTA PIANO TERRA - scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100



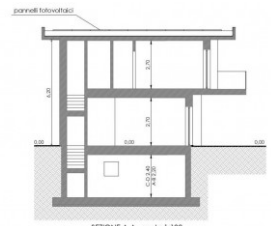
PIANTA PIANO INTERRATO - scala 1:100



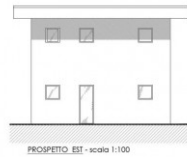
PIANO DEL VERDE - Sc 1:200



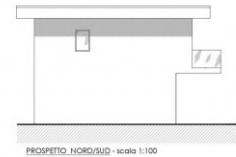
PROSPETTO OVEST - scala 1:100



SEZIONE A-A - scala 1:100



PROSPETTO EST - scala 1:100



PROSPETTO NORD/SUD - scala 1:100