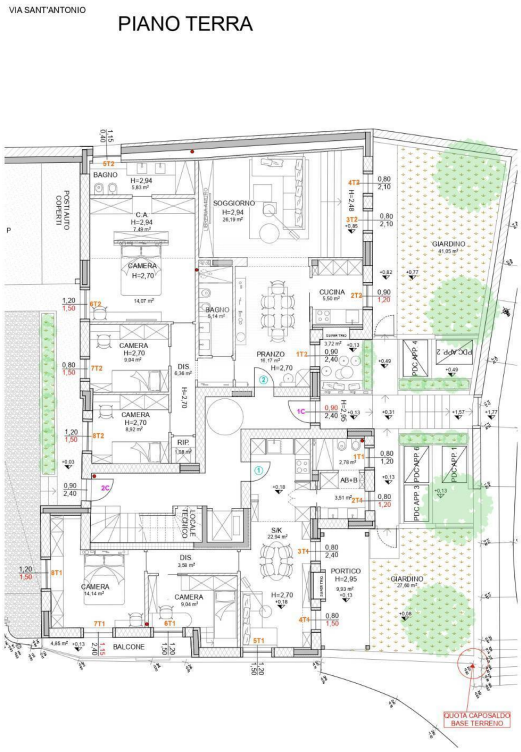
Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - 25080 Manerba del Garda
Telefon 0365551761

Wohnung
€ 300.000 verhandelbar
ID 33091002-302



90 qm | Bäder: 1 | Schlafzimmer: 2 | Zimmer: 3

AT-002-302 Neue Dreizimmerwohnung in Polpenazze
Wir bieten eine einladende und gut geschnittene Dreizimmerwohnung in ruhiger Lage zum Verkauf an. Der Eingang führt direkt in den Wohnbereich mit Küchenzeile – ideal für alle, die einen funktionalen und hellen Raum suchen. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer, ein komfortables Doppelzimmer und ein Einzelzimmer, ideal für Gäste oder als Arbeitszimmer.
Draußen vervollständigt ein kleiner Garten mit einem Olivenbaum das Anwesen, der sich perfekt zum Entspannen im Freien eignet. Es gibt auch einen praktischen, nicht überdachten Parkplatz.
Hauptmerkmale der Immobilie
Dieses Anwesen wurde einer umfassenden Renovierung unterzogen, die Abriss und Wiederaufbau umfasste und den aktuellen Erdbeben- und Bauvorschriften entsprach. Der Entwurf berücksichtigte den historischen Kontext von Polpenazze del Garda und zielte darauf ab, den traditionellen Charakter der Stadt zu bewahren und gleichzeitig moderne, technologische Lösungen zu integrieren. Die Fundamente wurden mit hochwertigen Zusätzen wie „PENETRON" konstruiert, um die Abdichtung zu gewährleisten, während das „Kriechkeller"-Belüftungssystem die Wohnungen vor Feuchtigkeit schützt.
Das Gebäude verfügt über eine Fußbodenheizung und -kühlung mit einer hocheffizienten Wärmepumpe, die ganzjährig für Komfort sorgt – sowohl im Winter als auch im Sommer. Eine mechanische Lüftungsanlage (CMV) ermöglicht einen kontinuierlichen Luftaustausch, ohne dass Fenster geöffnet werden müssen. Dies verbessert die Raumluftqualität und senkt den Energieverbrauch. Die Räume sind zudem gut isoliert, mit Außenwänden aus YTONG-Blöcken und Schallschutz zwischen den Wohneinheiten.
Die Innenausstattung ist hochwertig und umfasst hochwertige Keramikböden und optional auch Parkett. Innen- und Außentüren bestehen aus langlebigen Materialien, darunter auch Panzertüren für zusätzliche Sicherheit. Zu den Gemeinschaftsbereichen gehört ein

gepflegter Garten mit Swimmingpool. Der Rollbereich ist mit Materialien gepflastert, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Privatsphäre der Bewohner wird durch strategisch platzierte Bepflanzungen im Garten gewährleistet.
Diese Mitteilung dient ausschließlich zu Informations- und kommerziellen Zwecken. Die bereitgestellten Informationen haben keinen vertraglichen Wert und können sich ändern.

Polpenazze und Umgebung
Polpenazze ist bekannt für seine Ruhe und die Schönheit seiner Seelandschaft und bietet einen idealen Rahmen für alle, die Ruhe und Entspannung suchen. Mit einfachem Zugang zu Outdoor-Aktivitäten, lokalen Restaurants und wichtigen Dienstleistungen ist dieses Penthouse die erste Wahl für alle, die am Gardasee leben oder Urlaub machen möchten.

Zertifizierung

Energieklasse: A4

Immobilien Informationen

Adresse: vai iv novembre	**Schlafzimmer**: 2
Bäder: 1	**Zimmer**: 3
Erhaltungszustand: Exzellent	**Geschoss**: Erdgeschoss
Gesamt-Etagen: 2	**Unabhängige Heizung**: Autonome
Stellplatz: Stellplatz	**Aufzug**: Ja
architektonischer Barrieren frei: Ja	**Baualter**: 2025
Garten: Privat	**Entfernung vom Meer**: 4.000 meter
Küche: offene Küche	

Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Telefon 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/de
UID Nummer 01801040989

Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Telefon 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/de
UID Nummer 01801040989

ABITARE
Dimore uniche

Unità ricavate all'interno dell'assetto storico del fabbricato, studiate per soddisfare le esigenze degli utenti. Differenti metrature e cura dei dettagli in un rapporto di dialogo tra interno ed esterno.

Le residenze sono state concepite nel calore e nell'accoglienza degli ambienti, ma anche nella funzionalità e nel comfort degli spazi. Per soddisfare le diverse utenze, le unità sono state progettate in differenti metrature, offrendo l'opportunità di scegliere quella che più rispecchia le proprie esigenze.
Le unità si distinguono per differenti aspetti dalle metrature, agli spazi esterni. Le residenze infatti presentano differenti tipologie di respiro esterno, come giardino, balconi o piccoli terrazzi. Inoltre le numerose aperture finestrate consentono una fruibilità visiva continua tra interno ed esterno.

SPAZI COMUNI
La piscina

Un'area di svago immersa nel verde, caratterizzata dalla presenza di uno specchio d'acqua al suo interno.

Il complesso immobiliare "Bend Houses" presenta un'area comune caratterizzata dalla presenza di una piscina di lunghezza di 7 m e larghezza 4 m per una profondità di 1,4 m. La piscina si colloca all'interno di un giardino verde, nel quale sono presenti vegetazioni differenti e piantumazioni su tutto il perimetro, così da regalare la più totale privacy agli utenti.
Per richiamare gli elementi materici caratterizzanti il lotto, il camminamento che collega lo specchio d'acqua al cortile interno del fabbricato sarà caratterizzato dalla medesima pavimentazione utilizzata nel resto del complesso.

PIANO TERRA

PIANO TERRA

SPAZI COMUNI
I posti auto

Posti auto privati accessibili da area comune, così da essere facilmente utilizzabili e fruibili dagli utenti.

Il complesso immobiliare "Bend Houses" presenta sei posti auto privati, suddivisi in tre posti coperti e tre posti scoperti, accessibili tutti dalla corte comune del fabbricato. La corte in questo caso funge sia da spazio di manovra necessario alla movimentazione delle auto, sia da cortile tipico dei fabbricati del centro storico. Lo spazio cortivo risulta caratterizzato da forma quadrata e dalla pavimentazione in Stabilsana color calce/sabbia.

PIANO SECONDO

APPARTAMENTO 6
Quadrilocale con balconi

152 mq commerciali

"Appartamento 6" è un quadrilocale suddiviso in zona giorno e zona notte. La zona giorno è costituita da unico ambiente suddiviso in aree grazie all'uso degli arredi. L'accesso all'appartamento è di due tipi, uno avviene dal disimpegno di piano in prossimità dello sbarco delle scale comuni, l'altro avviene tramite sbarco diretto e privato dall'ascensore. La zona di ingresso si sviluppa poi nel soggiorno vero e proprio, all'interno del quale troviamo anche una piccola zona studio, che presenta un accesso per un ripostiglio nel sottotetto. In continuità spaziale e visiva è posta la zona pranzo con angolo cottura. La zona giorno presenta, nel suo complesso una superficie di 46 mq. Dalla sala da pranzo si può accedere ad un ripostiglio di circa 4 mq posto nel sottotetto. Tornando nel soggiorno, si può trovare un collegamento che porta alla zona notte. La zona notte presenta un disimpegno che fornisce accesso ad un bagno di 7,40 mq circa, ad un angolo lavanderia, alle due camere da letto di cui una matrimoniale e l'altra singola, rispettivamente di 14,90 mq circa e 12,50 mq, ad un altro bagno di 6 mq circa e infine alla spaziosa cabina armadio di circa 18,70 mq.
Gli spazi esterni che caratterizzano l'appartamento sono accessibili da diversi punti dell'appartamento, ovvero il soggiorno, la zona pranzo/cucina e la camera singola.
Dal soggiorno si giunge ad un balcone di circa 6 mq, dalla zona pranzo/cucina si giunge a un piccolo poggiolo di circa 4 mq e infine dalla camera da letto si accede al balcone di circa 4 mq.
L'appartamento presenta riscaldamento e raffreddamento a pavimento gestito in pompa di calore autonoma.

Eventuale disponibilità di posto auto coperto privato all'interno della corte.

Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Telefon 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/de
UID Nummer 01801040989

Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Telefon 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/de
UID Nummer 01801040989