

**Wohnung  
Castelletto  
€ 740.000  
ID 33091077-14**



**171 qm | Bäder: 3 | Schlafzimmer: 3 | Zimmer: 3**

Ref: LL-077-14

Eine exklusive Residenz in Polpenazze del Garda: ein harmonisches Zusammenspiel von Architektur und Landschaft.

Im Herzen von Valtenesi zelebriert dieses Architekturprojekt Exklusivität durch einen raffinierten Dialog zwischen Geschichte und Moderne. Das Projekt verbindet die behutsame Restaurierung des historischen Gebäudes mit einer unterirdischen Erweiterung in den Garten, die sich harmonisch in die natürliche Topografie und die Lage zum Gardasee einfügt.

Die exzellente Bauweise des Gebäudes spiegelt sich in seinen hochmodernen technischen Merkmalen wider: Die effiziente Wärmedämmung der Gebäudehülle wird mit Fußbodenheizung, kontrollierter mechanischer Lüftung und Wärmepumpen kombiniert, die von einer Photovoltaikanlage gespeist werden. Eingebettet in Weinberge und Olivenhaine der geschützten Ursprungsbezeichnung (DOP) bietet die Residenz nur elf Wohneinheiten und garantiert so absolute Privatsphäre in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten und dem Seeufer. Eine ideale Lösung für alle, die Sicherheit, höchste technische Leistung und zeitlose Ästhetik suchen.

Freistehendes zweistöckiges Haus mit privatem Garten

Die Vierzimmerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Raumaufteilung, die Privatsphäre und Funktionalität gleichermaßen in den Vordergrund stellt. Das Erdgeschoss ist dem Wohnbereich gewidmet, einem hellen Raum, der Wohnzimmer und Küche miteinander verbindet und direkten Zugang zum privaten Garten bietet – eine natürliche Erweiterung des Wohnraums. Ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum vervollständigen diese Etage und optimieren so den Alltag.

Das Obergeschoss ist ausschließlich dem Schlafbereich gewidmet und besteht aus zwei Hauptschlafzimmern mit jeweils eigenem

Badezimmer. Eine überdachte Loggia und ein privater Balkon laden zum Verweilen im Freien ein – ideale Orte, um die natürliche Belüftung und das umliegende Panorama zu genießen.  
Das Profil der Immobilie wird durch wertvolle Nebeneinrichtungen wie einen privaten Weinkeller, eine überdachte Garage und einen privaten Außenstellplatz abgerundet, die alle Lager- und Mobilitätsbedürfnisse präzise erfüllen.

Diese Mitteilung dient ausschließlich Informations- und Werbezwecken. Die bereitgestellten Informationen haben keine vertragliche Gültigkeit und können sich ändern.

## Zertifizierung

**Energieklasse:** A4

## Immobilien Informationen

**Adresse:** via borriane, 1

**POSTCODE:** 25080

**Schlafzimmer:** 3

**Bäder:** 3

**Zimmer:** 3

**Erhaltungszustand:** Renoviert

**Unabhängige Heizung:** Autonome

**Stellplatz:** Stellplatz

**Baualter:** 2026

**Balkone:** Gegenwart

**Terrasse:** Gegenwart

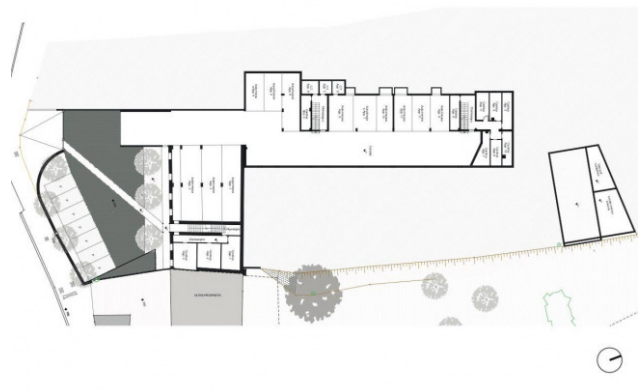
**Garten:** Privat

**Küche:** offene Küche

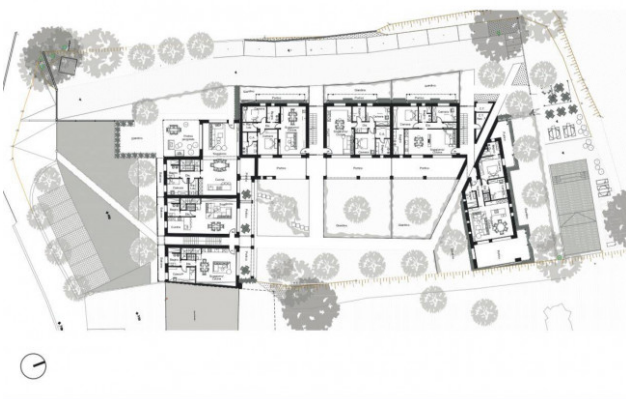
**Box:** Überweisung



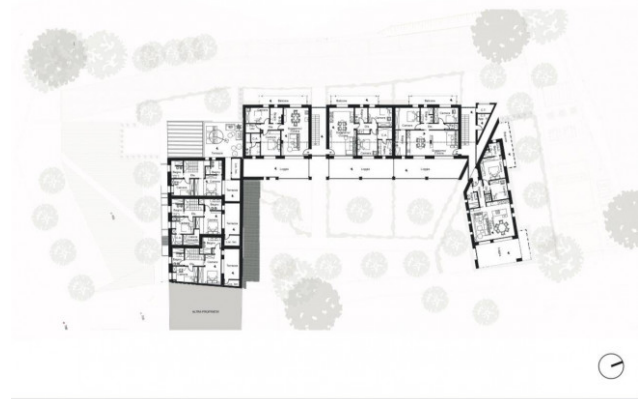
PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO





## APPARTAMENTO 7 TRILOCALE PIANO TERRA



Superficie  
completa 128 mq  
di cui:  
abitabile 128 mq  
terrazza 0 mq  
garage 0 mq  
cassa d'acqua 0 mq  
per piano terra coperta 0 mq



2 camere da letto



1 bagno



100 mq coperto  
TAVO 100 - 100



garage

L'appartamento si apre su un ingresso che conduce a un'ampia zona giorno con soggiorno e angolo cottura affacciato su portico e giardino privato. Un disimpegno dà accesso alla zona notte, composta da una camera singola e una matrimoniale con bagno esclusivo. Completano un bagno e una zona lavanderia.

**Edilfin srl**

via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Telefon 0365551761

info@edilfin.com - <https://www.edilfin.com/de>

UID Nummer 01801040989