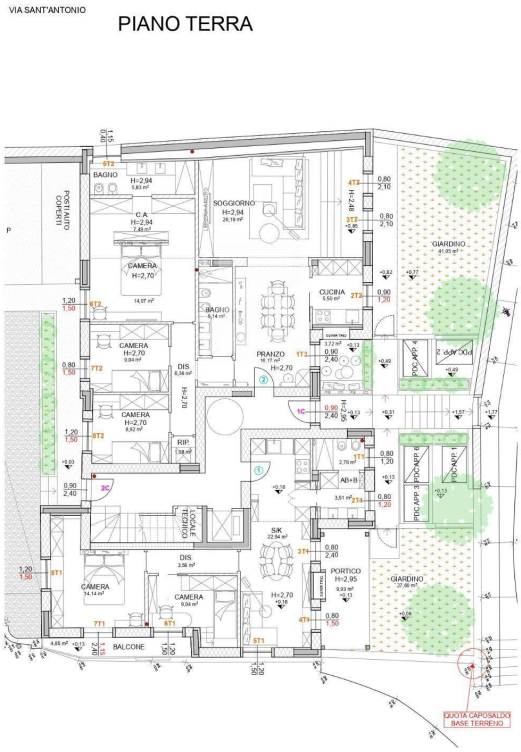
Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - 25080 Manerba del Garda
Phone number 0365551761

Apartment
€ 300.000 negotiable
Ref. 33091002-302



90 sq.m. | Bathrooms: 1 | Bedrooms: 2 | Rooms: 3

AT-002-302 New three-room apartment in Polpenazze
We offer for sale a welcoming and well-designed three-room apartment, located in a quiet area. The entrance leads directly into the living area, complete with kitchenette, ideal for those seeking a functional and bright space. The apartment includes a bathroom, a comfortable double bedroom, and a single bedroom, perfect for guests or as a study.
Outside, a small garden with an olive tree, perfect for relaxing al fresco, completes the property. There's also a convenient uncovered parking space.
Main features of the property
This property underwent a complete renovation, including demolition and reconstruction to comply with current earthquake and structural regulations. The design took into account the historic context of Polpenazze del Garda, aiming to preserve the traditional character of the town while incorporating modern, technological solutions. The foundations are constructed with high-quality additives such as "PENETRON" to ensure waterproofing, while the "crawl space" ventilation system protects the apartments from humidity.
The property features underfloor heating and cooling systems powered by a highly energy-efficient heat pump that ensures year-round comfort, both in winter and summer. A mechanical ventilation system (CMV) allows for continuous air exchange without the need to open windows, improving indoor air quality and reducing energy consumption. The spaces are also well insulated, with external walls made of YTONG blocks and soundproofing between the residential units.
The interior finishes are high-quality, with premium ceramic flooring and the option of additional materials such as parquet. Both interior and exterior doors are made of durable materials, including reinforced doors for added security. The common areas include a well-maintained garden with a swimming pool, and the maneuvering area is paved with materials that blend harmoniously with the

surrounding environment. Residents' privacy is ensured by strategically placed plantings in the garden.
This announcement is for informational and commercial purposes only: the information provided has no contractual value and is subject to change.

Polpenazze and the surrounding area
Polpenazze is renowned for its tranquility and the beauty of its lakeside landscape, offering an ideal setting for those seeking peace and relaxation. With easy access to outdoor activities, local restaurants, and essential services, this penthouse is a prime choice for those wishing to live or vacation on Lake Garda.

Certification

Energy Class: A4

Property details

Address: vai iv novembre

Bedrooms: 2

Bathrooms: 1

Rooms: 3

State of Preservation: Excellent

Level: Ground Floor

Total Floor: 2

Indipendent heating: Indipendent

Parking: Uncovered Parking

Lift: Yes

No Barriers: Yes

Year built: 2025

Garden: Private

Sea Distance: 4.000 meter

Kitchen: Open kitchen

Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Phone number 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/en
VAT 01801040989

Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Phone number 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/en
VAT 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) - Phone number 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/en
VAT 01801040989

Edilfin srl
via Giorgio Strehler 19 - Manerba del Garda (BS) - Phone number 0365551761
info@edilfin.com - https://www.edilfin.com/en
VAT 01801040989