

Roe' Volciano – Gardasee

## Splendido casale immerso nel verde

**CODICE OGGETTO: IT244921309**



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 450 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.000 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT244921309            |
| Superficie netta    | ca. 450 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 22.08.2024             |
| Vani                | 12                     |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 1950                   |
| Garage/Posto auto   | 5 x Altro              |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.650.000 EUR          |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 630 m <sup>2</sup> |
| Superficie lorda       | ca. 551 m <sup>2</sup> |

CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



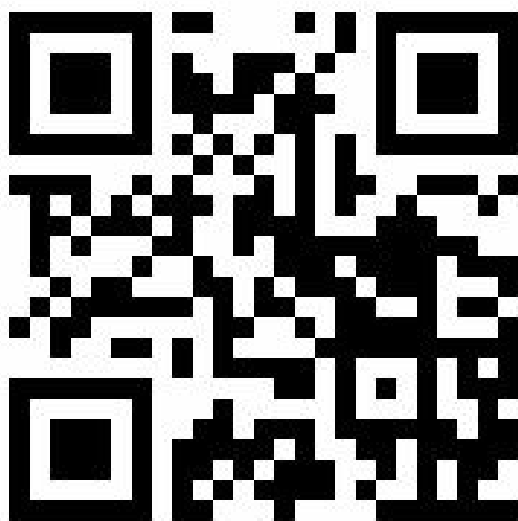
CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee**

## Una prima impressione

Splendido casale di dimensioni importanti immerso nel parco di proprietà di quasi 6000 metri quadri situato a Trobiolo. Qui di sicuro non manca la pace e la tranquillità pur essendo molto vicini a Salò. Già dal cancello e viale d'ingresso si percepisce un'atmosfera lussuosa, ristrutturato circa venticinque anni fa è stato perfettamente conservato. Cotto in terra e travi in legno lo rendono rustico ma molto accattivante, l'arredamento d'epoca ci riporta con la mente a quando il casale era vissuto da una famiglia nobile della zona. Si erige su tre livelli, al piano terra l'enorme salone con caminetto d'epoca, la sala da pranzo e la cucina oltre al bagno e locali tecnici, al piano primo tre camere matrimoniali, due guardaroba, due bagni e due terrazzi, al secondo, mansardato, la sala tv, lo studio ed un bagno. All'esterno, oltre il parco ad olivi e viti, c'è una casa per ricovero attrezzi, trasformabile in dependance, un enorme porticato attrezzato per gustare serate con gli amici e due posti auto coperti. Dalla proprietà non è visibile il lago ma gode di una splendida vista sulle montagne e campi circostanti. Venite a vederlo, rimarrete affascinati. <https://youtu.be/tLsaWS43os0>

**CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee**

## Tutto sulla posizione

Cenni di storia Il nome Salò non ha una derivazione chiara. Alcune fonti lo fanno risalire al nome di una regina etrusca, Salodia; altre lo collegano a un lucumone di nome Saloo; altre ancora al termine latino "salodium", che indicava le sale e le stanze di cui erano ricche le ville a lago di epoca romana. Questa città divenne famosa nel 1943 quando vi fu fondata la Repubblica Sociale Italiana, anche nota come Repubblica di Salò. Qui era presente l'ufficio del Ministero degli Esteri che emetteva i comunicati stampa della Repubblica, anche se formalmente la capitale era Roma. Ubicazione e clima Il comune di Salò, che si affaccia sull'omonimo golfo del lago di Garda, è racchiuso a ovest e a sud dai Colli Morenici e a nord dal Monte San Bartolomeo. La frazione di Barbarano è l'unica posta al di fuori del golfo, ma questa si estende sulla costa, ai piedi del monte, verso nord, confinando con Gardone Riviera. Il clima è mite per tutto l'anno e molto confortevole. Nelle stupende giornate primaverili si può assistere al trionfo della natura in fiore, in estate la leggera brezza mitiga le alte temperature, l'autunno offre incantevoli giornate di sole e perfino in inverno le temperature rimangono piacevoli. Bellezze naturali nei dintorni L'isola del Garda, la più grande isola di tutto il Lago di Garda, appartiene al comune di San Felice del Benaco. Sull'isola si trova il lussuoso palazzo della famiglia Cavazza, circondato da meravigliosi giardini italiani e un ricco bosco composto di cipressi, acacie e pini. Tra aprile e ottobre vengono organizzate, insieme alla famiglia Cavazza, delle visite guidate a quest'isola mozzafiato. Percepita sulla vostra pelle la paradisiaca atmosfera di quest'isoletta. Il giardino botanico Heller e il Vittoriale degli Italiani sono mete molto ambite per i visitatori di tutto il mondo. Le montagne sovrastanti, per altro facilmente raggiungibili a piedi, offrono paesaggi mozzafiato. Arte culinaria del Garda Svariati sono i ristoranti eccellenti della zona ma i più rinomati sono: Lido 84 (ristorante Stellato), Il Benaco, L'orologio, Le Rose e ottime pizzerie. Sport del Lago di Garda Il lago di Garda è noto per gli sport acquatici, in primis la vela con le importanti regate che ogni anno si svolgono nelle acque benacensi, ma anche wakeboard (sci d'acqua), kitesurf, windsurf, canoa, snorkeling, senza dimenticare lo sport acquatico più in voga del momento: lo stand up paddling (SUP). Per gli amanti del brivido si può provare l'ebbrezza del deltaplano e parapendio dalla cima del monte Spino e dal monte Baldo. Svariati sono i campi da golf raggiungibili entro i 10 km, Arzaga, Garda e Colombaro. Passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo renderanno magiche le vostre esperienze, sono presenti più di 100 km ciclabili passando dal bordo lago ai sentieri di collina. Per chi ama la neve la prestigiosa località Madonna di Campiglio è raggiungibile in poco meno di due ore in automobile. Porti pubblici e privati - Porto di Salò (pubblico e privato) - Porto Portese (pubblico e privato) - Porto di San Felice (pubblico) - Porto Torchio - Manerba del Garda (privato) - Porto di Gardone Riviera (pubblico e privato)

Spiagge Salò e dintorni Spiaggetta delle Rive. Spiaggia del Mulino e Mokai Beach. Bau Beach a Salò Spiaggia Rive Grandi a Barbarano. Spiaggia Rimbalzello. Per i più piccoli e non solo 10 parchi divertimento da non perdere sul Lago di Garda ; i sorrisi , il divertimento, la spensieratezza della vacanza in famiglia....Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland: The Hollywood Park, Medieval Times, il rodeo dei cavalieri, Busatte Adventure, Parco Natura Viva, Parco Giardino Sigurtà, Elias Adventure Park, Jungle Adventure Park oltre ai parchi pubblici e privati dove si potranno ammirare tutte le tipologie floreali autoctone.

CODICE OGGETTO: IT244921309 - 25077 Roe' Volciano – Gardasee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)