**Tignale – Gardasee**

# Lussuoso chalet di montagna con vista lago

***CODICE OGGETTO: IT254151778***

**SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m$^2$ • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 13.800 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**


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

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | IT254151778 |
| Superficie netta | ca. 176 m² |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 2012 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | Su richiesta |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 339 m² |
| Superficie lorda | ca. 229 m² |
| Caratteristiche | Piscina, Sauna |

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.06.2028 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

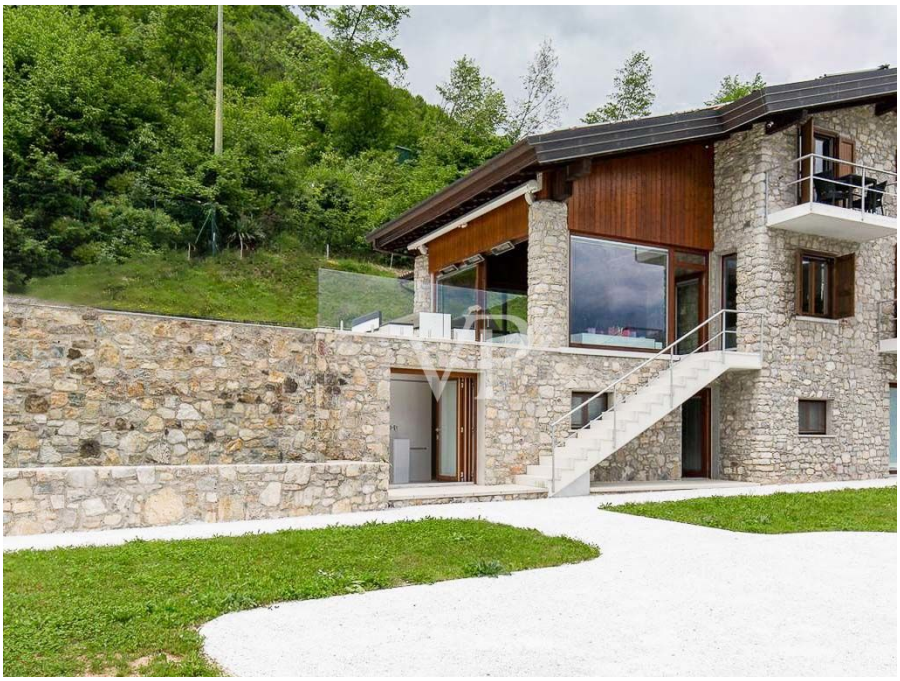
| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 148.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Una prima impressione

Immerso nel cuore della natura, lo chalet di montagna è circondato dal verde, a circa 450 metri sopra il Lago di Garda, nel parco naturale "Alto Garda". La villa, nello stile tipico dei villaggi montani lombardi con bellissime pietre naturali, è progettata per essere completamente autosufficiente, arredata con uno standard molto elevato e viene venduta completamente arredata. La casa, unica nel suo genere, è stata costruita nel mezzo di un grande vigneto, con ulivi e alberi da frutto, dove l'agricoltura è in pieno svolgimento e prospera magnificamente. Lo chalet di montagna, nella sua esemplare ricostruzione, è situato su un altopiano tra Limone e Gargnano, sulla sponda occidentale del Lago di Garda. L'incomparabile vista sul lago e l'assoluta tranquillità in mezzo a una tenuta paradisiaca di viti, ulivi e alberi da frutto, sono un'oasi per il corpo e per l'anima e offrono un comfort assoluto con tutte le moderne tecnologie. Al piano superiore si accede all'appartamento principale e alla grande sala di lettura con camino aperto. La cucina a pianta aperta e la zona pranzo si trovano su questo livello e offrono una splendida vista sui prati verdi e sul blu scintillante del lago. L'ampio soggiorno con vetrate a tutta altezza rende gli ambienti molto luminosi e accoglienti e crea una zona giorno elegante e ricca di atmosfera. L'elegante scala in legno conduce al piano superiore con la camera da letto, un bagno e un balcone. L'ampia terrazza esterna con la piscina a sfioro lunga 19,98 metri confina direttamente con la zona giorno. Il forno per la pizza o per il pane e l'accogliente area barbecue offrono tutte le possibilità per un incontro rilassato con amici e familiari. Al piano inferiore, affacciato sul giardino, è stato ricavato un lussuoso appartamento per gli ospiti con un'ampia zona giorno con angolo cottura e zona bar, una camera da letto e un bagno con doccia e servizi igienici. Sempre su questo livello si trovano i locali di servizio e la zona spa e sauna, da cui si accede al giardino a livello del terreno. L'attenzione ai dettagli non è evidente solo nell'ampio giardino, ma anche negli interni della casa, dove è stata posta molta enfasi sulla modernità contemporanea, ad esempio i pavimenti sono in cemento bianco lucido e hanno il riscaldamento a pavimento. L'allacciamento alla fonte d'acqua di montagna, recentemente ammodernata, l'impianto solare termico e il sistema fotovoltaico ad alto rendimento con accumulatori garantiscono un utilizzo quasi privo di energia. Naturalmente è presente un collegamento a 380 V al fornitore di energia regionale e un nuovo sistema di riscaldamento centralizzato a gasolio. Lasciatevi ispirare da questa proprietà da collezione unica nel suo genere e fissate un appuntamento di visita con noi direttamente in loco. Non vediamo l'ora di conoscervi.

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Dettagli dei servizi

La proprietà di circa 13.800 m² è completamente recintata. Inoltre, è stata eretta una recinzione elettrica per difendere i cinghiali, che amano andare a caccia di tartufi in questa zona.
Circa 12.800 metri quadrati sono coltivati e rappresentano un'oasi di pace. Nella proprietà ci sono 200 viti, che in passato hanno prodotto fino a circa 600 litri di vino. Attualmente la viticoltura non è praticata attivamente. 60 ulivi producono circa 30 litri di ottimo olio all'anno. Un gran numero di alberi da frutto e cespugli garantisce frutta fresca di qualità speciale. Nella proprietà si raccolgono annualmente fino a 60 kg di pregiato tartufo nero del Perigord (Melanosporum)! La piantagione di tartufi coltivati dispone anche di un sistema di irrigazione automatica per ottenere i migliori rendimenti. Numerosi ristoratori stellati Michelin acquistano gli eccellenti tartufi del Perigord.
Un eliporto proprio di fronte allo chalet permette di atterrare direttamente sulla proprietà in elicottero.

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Tutto sulla posizione

Il centro di Tignale comprende il comune, che si articola in diverse frazioni, con tutti i servizi per le esigenze quotidiane e una varietà di buoni ristoranti. Tignale ha una delle spiagge più belle della costa occidentale. C'è un bus navetta regolare. In auto si arriva a 15 minuti lungo il lago. Nel cuore del Parco dell'Alto Garda Bresciano, che si spinge fino alla riva del lago, Tignale è un gioiello che va vissuto. Dalla spiaggia di Pradela Fam agli storici uliveti in collina e ai sei piccoli borghi che fanno parte del comune, Tignale regala scorci mozzafiato che restano indelebili nel cuore e negli occhi di tutti coloro che vi passano. Tra i prestigiosi riconoscimenti ottenuti da Tignale ci sono la bandiera arancione del Touring Club Italiano e la creazione dell'Ecomuseo del Lago di Garda Pradela Fam Limonaie nel 2011: un progetto sviluppato con la partecipazione e il sostegno della comunità locale con l'obiettivo di tutelare il suo patrimonio storico, culturale e paesaggistico. Iniziate ora il vostro viaggio alla scoperta di questa zona di Brescia, un incredibile tesoro del Lago di Garda. Tignale, meta privilegiata del turismo lento: Grazie all'intensa attività dell'ufficio turistico, attivo tutto l'anno, Tignale si presenta al visitatore come una meta perfetta per un turismo lento e di qualità. L'ospitalità è arricchita da un tessuto sociale fortemente orientato all'accoglienza, all'organizzazione di eventi e alle tipiche feste popolari. Grande importanza per la gastronomia, con prodotti a filiera corta e menù con ricette tradizionali in numerosi ristoranti e osterie di Tignale.

**CODICE OGGETTO: IT254151778 - 25080 Tignale – 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

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

www.von-poll.com