Tignale – Gardasee

# Chalet de montagne luxueux et totalement autosuffisant avec piscine à débordement, situé dans un endroit unique avec vue sur le lac.

***CODE DU BIEN: IT254151778***




**PRIX D'ACHAT:** 0 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 176 $m^2$ • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 13.800 $m^2$

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | IT254151778 |
| Surface habitable | ca. 176 m² |
| Pièces | 8 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 2012 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | Sur demande |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | 5% zzgl. MwSt/ più IVA |
| Surface total | ca. 339 m² |
| Surface de plancher | ca. 229 m² |
| Aménagement | Piscine, Sauna |

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 28.06.2028 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 148.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | B |

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

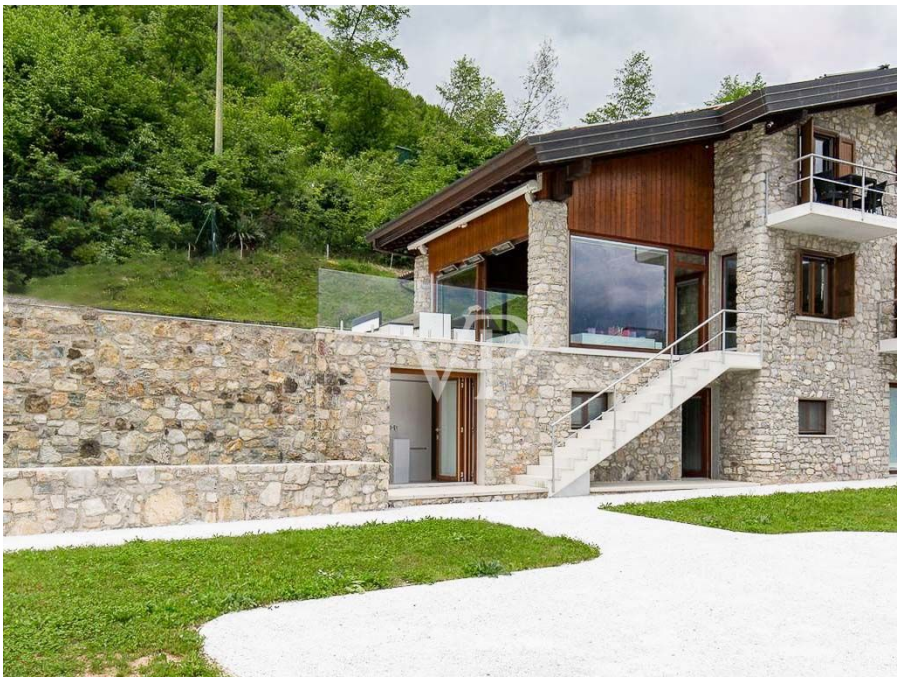
# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété





**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# La propriété



**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Une première impression

Niché au cœur de la nature, le chalet de montagne se trouve en pleine verdure, à environ 450 mètres au-dessus du lac de Garde, dans le parc naturel "Alto Garda". La villa, dans le style typique des villages de montagne lombards et dotée de belles pierres naturelles, a été conçue de manière totalement autonome, est meublée de manière très haut de gamme et est vendue entièrement équipée. La maison, unique en son genre, a été construite au milieu d'un grand vignoble, d'oliviers et d'arbres fruitiers, où l'agriculture bat son plein et s'épanouit magnifiquement.
Le chalet de montagne, dans sa reconstruction exemplaire, est situé sur un plateau entre Limone et Gargnano, sur le côté ouest du lac de Garde. Une vue incomparable sur le lac et un calme absolu au milieu d'un domaine céleste de vignes, d'oliviers et d'arbres fruitiers, sont une oasis pour le corps et l'esprit et offrent le confort absolu avec toutes les technologies modernes.

À l'étage supérieur, on entre dans l'appartement principal et dans la grande salle de lecture avec une cheminée ouverte. À ce niveau sont disposées la cuisine ouverte et la salle à manger, d'où l'on a une vue imprenable sur les prairies verdoyantes et le bleu scintillant du lac. La salle de séjour spacieuse, avec ses baies vitrées allant du sol au plafond, rend les pièces très lumineuses et confortables, créant un espace de vie élégant et plein d'ambiance. L'élégant escalier en bois permet d'accéder à l'étage supérieur où se trouvent la chambre à coucher, une salle de bain ainsi qu'un balcon.
La grande terrasse extérieure avec la piscine à débordement de 19,98 mètres de long est directement adjacente à l'espace de vie. Un four à pizza ou à pain ainsi qu'un agréable espace barbecue offrent toutes les possibilités pour se détendre entre amis ou en famille.
À l'étage inférieur, donnant sur le jardin, un appartement d'invités luxueux a été créé avec un espace de vie spacieux avec coin cuisine et coin bar, une chambre à coucher et une salle de bain avec douche et WC.
C'est également à ce niveau que se trouvent les buanderies et l'espace spa et sauna, d'où l'on accède de plain-pied au jardin.
L'amour du détail ne se manifeste pas seulement dans le grand jardin, mais aussi à l'intérieur de la maison, où une grande importance a été accordée à la modernité contemporaine, comme par exemple les sols en ciment blanc brillant et le chauffage par le sol.
Le raccordement à la source d'eau de montagne récemment modernisée, l'installation solaire thermique et l'installation photovoltaïque à haut rendement avec accumulateurs garantissent une utilisation pratiquement sans énergie. Il y a bien sûr un raccordement de 380 V au fournisseur d'énergie régional ainsi qu'un nouveau chauffage central au

mazout.

Laissez-vous séduire par cet objet d'amateur unique et convenez directement d'un rendez-vous de visite avec nous sur place. Nous nous réjouissons de faire votre connaissance.

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Détails des commodités

Le terrain d'environ 13.800 m² est entièrement clôturé. De plus, une clôture électrique a été installée en plus pour défendre les sangliers qui aiment chercher des truffes dans cette région.
Environ 12.800 mètres carrés sont des terres cultivées et un havre de paix. Sur le terrain se trouvent 200 pieds de vigne qui, par le passé, ont produit jusqu'à environ 600 litres de vin. Actuellement, la culture de la vigne n'est pas active. 60 oliviers donnent un rendement d'environ 30 litres d'excellente huile par an. Un grand nombre d'arbres fruitiers et d'arbustes garantissent des fruits frais d'une qualité exceptionnelle. Jusqu'à 60 kg de précieuse truffe noire du Périgord (Melanosporum) sont récoltés chaque année sur la propriété ! La truffière cultivée dispose également d'un système d'irrigation automatique pour les meilleurs rendements. De nombreux gastronomes récompensés par une étoile Michelin achètent les excellentes truffes du Périgord.
Un héliport situé juste devant le chalet permet d'atterrir directement en hélicoptère sur la propriété.

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Tout sur l'emplacement

Le centre de Tignale comprend la commune, composée de plusieurs quartiers, avec tous les services nécessaires au quotidien et une multitude de bons restaurants. Tignale possède l'une des plus belles plages de la côte ouest. Il y a un service de navette régulier. En voiture, il faut compter 15 minutes pour longer le lac.

Au cœur du parc Alto Garda Bresciano et s'étendant jusqu'aux rives du lac, Tignale est un joyau qu'il faut absolument découvrir. De la plage de Pradela Fam aux oliveraies historiques dans les collines, en passant par les six petits villages qui font partie du territoire communal, Tignale offre des vues à couper le souffle qui restent indélébiles dans le cœur et les yeux de tous ceux qui passent par ici.

Parmi les récompenses prestigieuses obtenues par Tignale, on peut citer le drapeau orange du Touring Club Italiano et la création en 2011 de l'écomusée de la Limonaie du lac de Garde Pradela Fam : un projet développé avec la participation de la communauté locale et soutenu par celle-ci dans le but de protéger le patrimoine historique, culturel et paysager.

Commencez dès maintenant votre voyage à la découverte de cette région de Brescia, un incroyable trésor du lac de Garde.

Tignale, destination privilégiée du slow tourisme :
Grâce à l'activité intense de l'office de tourisme actif toute l'année, Tignale se présente au visiteur comme une destination parfaite pour un tourisme lent de qualité. L'hospitalité est enrichie par un tissu social fortement orienté vers l'accueil, l'organisation d'événements et de fêtes populaires typiques. Grande importance accordée à la gastronomie, avec des produits issus d'une chaîne d'approvisionnement courte et des menus basés sur des recettes traditionnelles dans de nombreux restaurants et osterie de Tignale.

**CODE DU BIEN: IT254151778 - 25080 Tignale – Gardasee**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò
Tel.: +39 0365 690596
E-Mail: salo@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com