

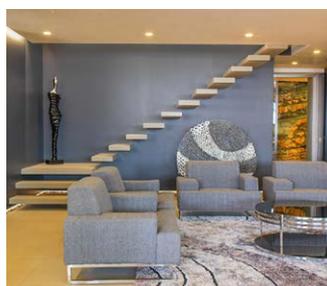


## Exklusive Designervilla in Bestlage am Gardasee

Dieses exklusive Anwesen befindet sich auf einem Hügel, mit Blick auf den Golf von Salo, am Gardasee in der Provinz Brescia. Die Luxusvilla ist in den Felsen des Berges eingebettet. Vollständig nach Süden ausgerichtet, genießt sie die ersten Sonnenstrahlen und die wunderschönen Sonnenuntergänge über dem Golf von Salo. Auf drei elegant gestaltete Ebenen verteilt, erstreckt sich die Villa über eine Länge von 38,00 Metern und eine Breite von 17,85 Metern. Die Gesamtfläche des Grundstücks, auf dem die Villa errichtet wurde beträgt 880,00 m<sup>2</sup>.

### AUF EINEN BLICK

Baujahr:	2021
Grundstück:	880 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	430 m <sup>2</sup>
Bäder:	6
Schlafzimmer:	3
Wohnzimmer:	2
Weinkeller:	1
Garage:	1
Pool:	2
Kaufpreis:	auf Anfrage
Maklercourtage:	3,57 % vom notariell beurkundeten VK



Die komplett verglaste Südfront mit Blick auf die Terrasse, auf der sich der Pool befindet, bietet einen atemberaubenden Panoramablick.

Die Villa wurde mit hochwertigen Materialien gebaut und ist vollständig mit einer Wärmedämmung versehen. Die Fensterrahmen sind mit 5 cm dicken Gläsern ausgestattet, was die Villa zu einem energieeffizienten Gebäude macht.

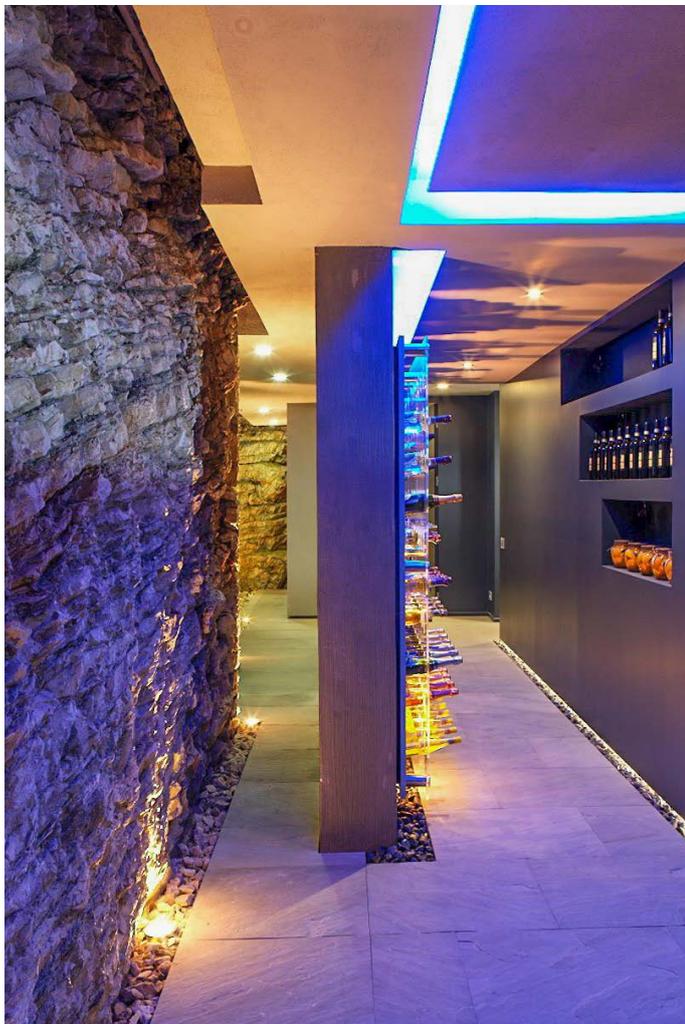
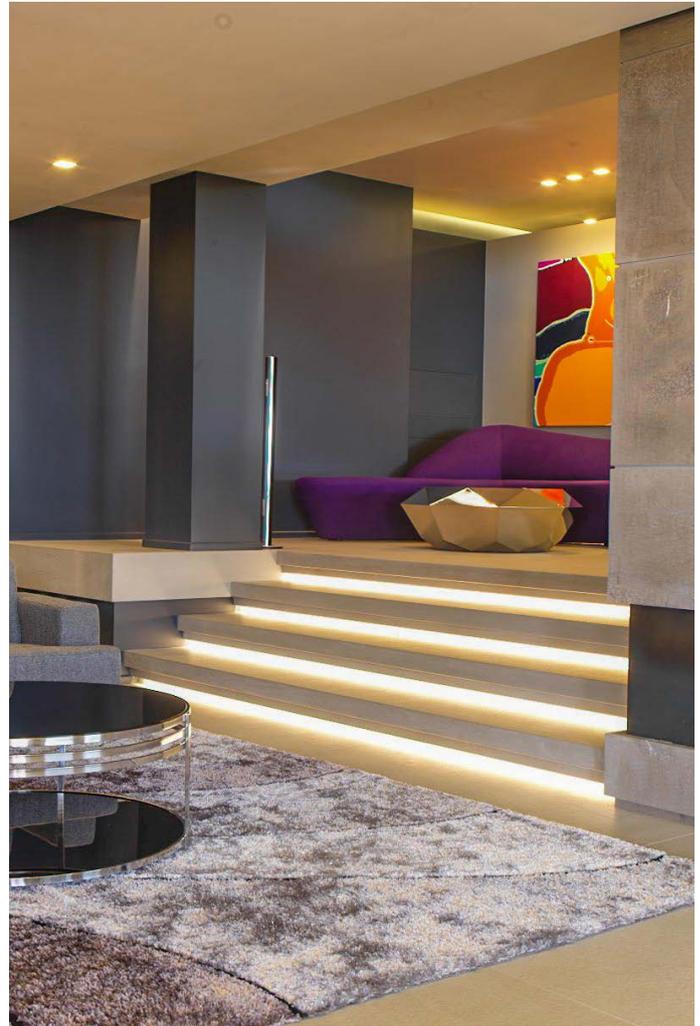
Im Inneren gibt es hochklassige Ausstattungen, beginnend mit wertvollen Feinsteinzeugböden bis hin zu einigen Wandverkleidungen mit edelsten Marmorarten. Die restlichen Wände sind mit Stuck und verschiedenen Farben veredelt.

Die Einrichtung vervollständigt das Werk und schafft eine einzigartige und exklusive Atmosphäre.

Im Detail werden die verschiedenen Räume und technischen Einrichtungen beschrieben.

### **GESAMTFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS**

Freifläche einschließlich Straße, Gehwege, Grünflächen, Terrassen und Pool: 520,00 m<sup>2</sup>



### **UNTERGESCHOSS/ TEILWEISE UNTERIRDISCH**

Bruttogrundfläche (einschließlich Außenwände) Nebengebäude: 317,00 m<sup>2</sup>

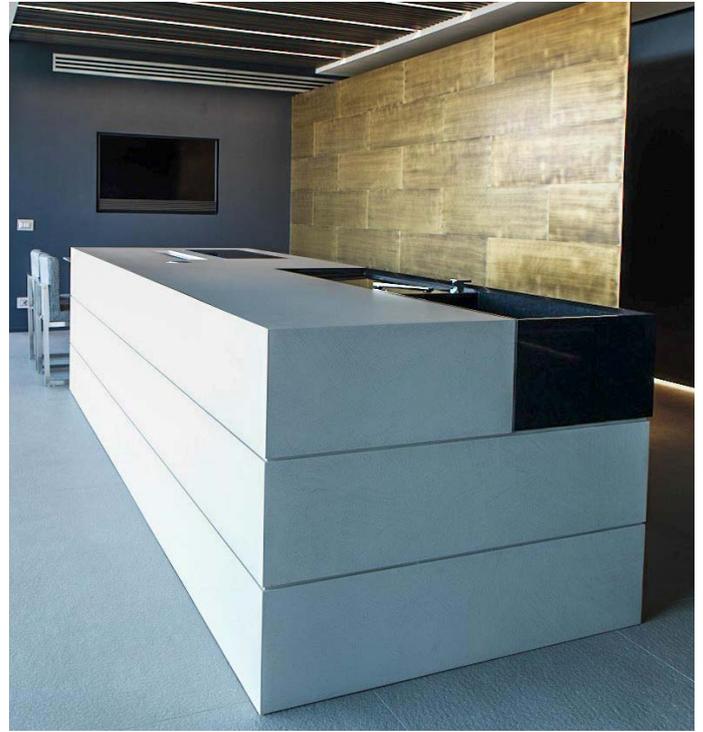
Überdachte Garage: 85,00 m<sup>2</sup>

Überdachter Eingang: 64,50 m<sup>2</sup>

Von der Straße aus gelangt man zur Terrasse. Auf der linken Seite befindet sich die überdachte Garage mit 85,00 m<sup>2</sup>, ein Fahrrad- und Motorradabstellraum mit 9,00 m<sup>2</sup>, ein Durchgangsraum mit einem Aufzugsschacht, der zu den oberen Stockwerken führt. Direkt danach befindet sich auf der linken Seite ein Technik-/Abstellraum mit 15,00 m<sup>2</sup>. Ein Portikus schützt den Eingang zum Untergeschoss.

Durch die Eingangstür betritt man einen großen Raum mit 114,00 m<sup>2</sup>, der als Durchgang zu den Schlafzimmern dient, die auf einem etwas höheren Niveau liegen. Beide Schlafzimmer haben ein eigenes Bad. Der Raum ist mit exklusiven Möbeln ausgestattet. In demselben Raum befindet sich auch ein großer Kamin.

Große Schiebefenster an der Südseite trennen den äußeren Patio vom Innenbereich.



Auf dieser Etage gibt es ein WC für eventuelle Besucher. Auf dieser Ebene, in Kontakt mit dem Felsen, wurde ein einzigartiger Weinkeller eingerichtet. Von dieser Ebene gelangt man über eine Innentreppe in das obere Stockwerk. Das obere Stockwerk kann auch über eine Außentreppe erreicht werden.

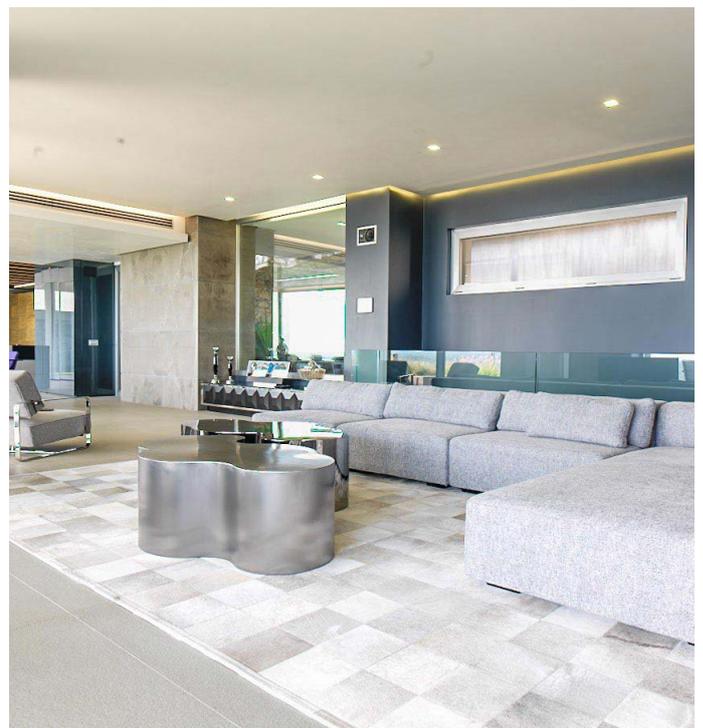
Böden: Hochwertiges Feinsteinzeug in verschiedenen Farben. Wände: Verkleidungen aus hochwertigem Marmor, Fliesen, Stuck.

#### **ERDGESCHOSS:**

Bruttogrundfläche (einschließlich Außenwände) Wohnbereich: 211,00 m<sup>2</sup>

Überdachter Portikus vor Küche und Wohnzimmer: 82,00 m<sup>2</sup>

Das erste Stockwerk kann vom Untergeschoss über eine Innentreppe, von außen über eine Außentreppe oder mit dem Aufzug von der Garage aus erreicht werden. Der Treppenausgang führt ins Wohnzimmer, das 42,00 m<sup>2</sup> groß ist und mit einem großen Sofa und einem großen Kamin ausgestattet ist. Auf der linken Seite befindet sich ein Gäste-WC mit 6,00 m<sup>2</sup>.





Auf einem etwas höheren Niveau befindet sich das Hauptschlafzimmer mit 37,00 m<sup>2</sup> und einem exklusiven Bad mit 5,00 m<sup>2</sup>. Es ist mit Designermöbeln in Hochglanz lackiert eingerichtet. Ein großes Bett bietet einen Blick auf die Terrasse vor dem Pool.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein 15,50 m<sup>2</sup> großer Durchgang, der zur Küche und einem Außenbereich führt.

Die 32,00 m<sup>2</sup> große Küche (Modulnova, Modell Twenty) verfügt über ein Bad und einen Durchgangsraum mit Aufzugszugang.

Sie ist mit maßgefertigten, hochwertigen Designermöbeln in Hochglanz lackiert ausgestattet. Der Stil der Küchenmöbel wurde für maximalen Komfort und zur Integration in den architektonischen Kontext entworfen. Die Küche ist mit Geräten der höchsten Klasse ausgestattet.

Von der gesamten Etage aus gelangt man durch große Schiebefenster auf die Terrasse.

Auf der Terrasse befindet sich ein Infinity-Pool mit 28,00 m<sup>2</sup>.

Böden: Hochwertiges Feinsteinzeug in verschiedenen Farben.

Wände: Verkleidungen aus hochwertigem Marmor, Fliesen, Stuck.

#### **UNTERGESCHOSS N. 2**

Im zweiten Untergeschoss befinden sich die Technikräume des Pools.

Technikraum Pool: 47,00 m<sup>2</sup>

#### **Äußere Oberflächen**

Untergeschoss: Feinsteinzeug, Gras

Erste Etage: Feinsteinzeug, Gras, Holzböden

#### **Technische Ausstattung**

Die Heiz- und Kühlanlage erfolgt über zwei Wärmepumpen.

Die Villa ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Auf dem Dach befinden sich auch Solarpaneele zur Wassererwärmung für den Pool.

Die gesamte Villa kann über ein Hausautomatonsystem mit Fernsteuerung kontrolliert werden.



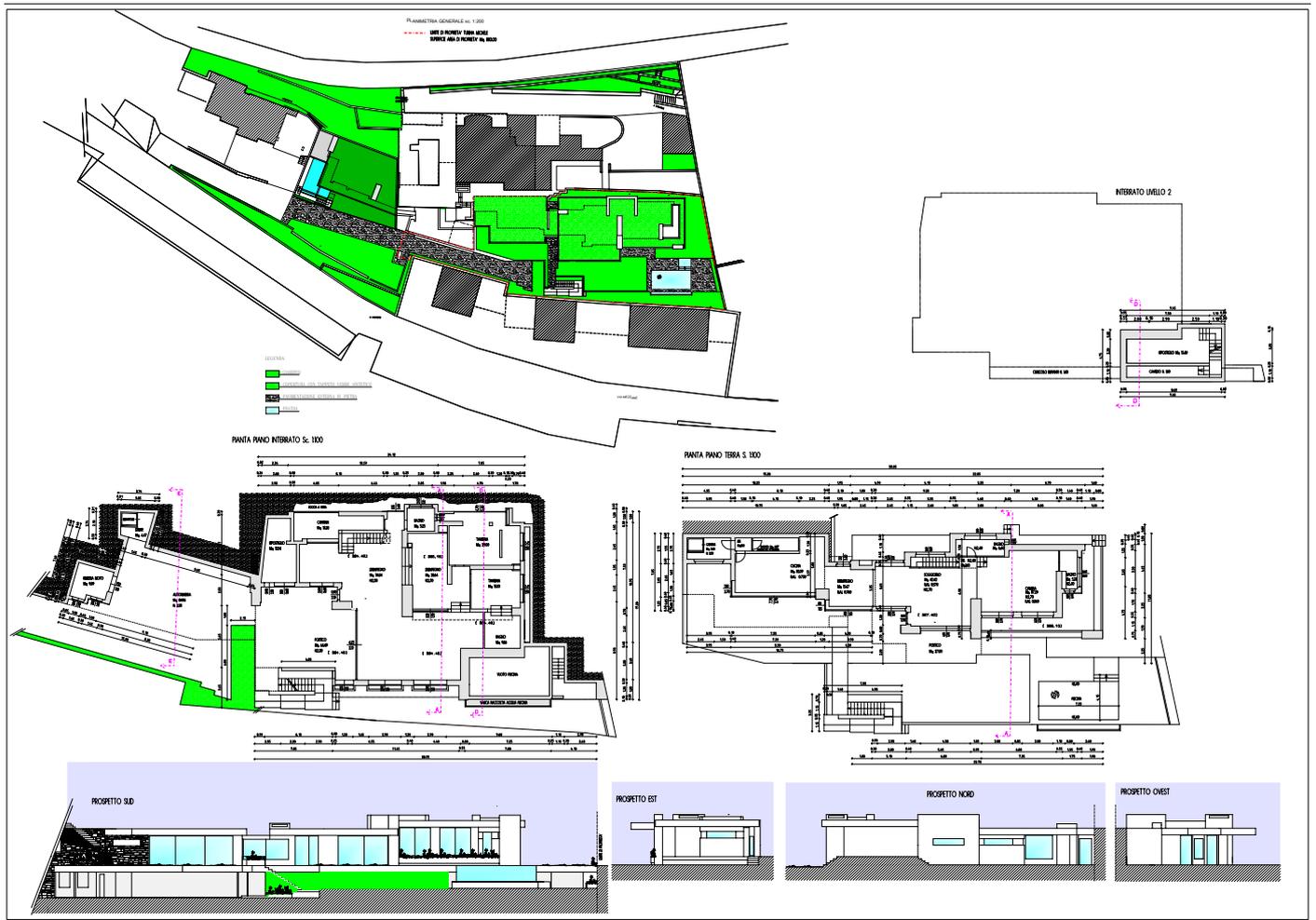
Das einzigartige Panorama, die extravagante Bauweise und die edle Ausstattung schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre...







# Grundrisse



**rena immobilien**

**Renate Moser**  
Immobilienfachwirtin  
Volkartstr. 64  
80636 München  
r.moser@rena-immobilien.de

Tel. +49 151 11509420  
www.rena-immobilien.de



## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die **rena-immobilien, Renate Moser, Volkartstrasse 64, 80636 München, Telefon: 0151 11509420, E-Mail: r.moser@rena-immobilien.de** mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## **Muster-Widerrufsformular**

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück.

**An Rena-immobilien, Renate Moser, Volkartstrasse 64, 80636 München,  
E-Mail: r.moser@rena-immobilien.de**

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/ erhalten am (\*)

- Name des/ der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

## Erklärungen des/der Verbraucher(s)

Ich/wir verlange(n) ausdrücklich, dass die Firma rena-immobilien vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung beginnt (§356 Abs.4 BGB).

- JA
- NEIN

Ich/wir stimme(n) ausdrücklich zu, dass die Firma rena-immobilien vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Firma rena-immobilien mein/unser Widerrufsrecht verliere/n (§356 Abs.4 BGB).

- JA
- NEIN

**Eine Provision wird nur fällig, wenn es zu einem Nachweis oder einer Vermittlung einer Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages kommt.**