



Exclusive designer villa in a prime location on Lake Garda

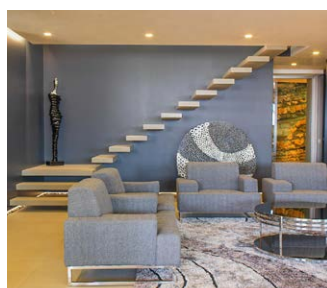
The described property is located in Mezzane (a fraction of Villanuova sul Clisi) on the hills overlooking the Gulf of Salò on Lake Garda in the province of Brescia.

The villa is nestled into the rock of the mountain. Fully south-facing, it enjoys the first rays of sunshine and the beautiful sunsets over the Gulf of Salò.

Spread over three elegantly designed levels, the villa measures 38.00 meters in length and 17.85 meters in width. The total area of the plot on which the villa is built is 880.00 square meters.

AT A GLANCE

Construction year:	2021
plot area:	880 m ²
living space:	430 m ²
bathrooms:	6
bedrooms:	3
living rooms:	2
wine cellar:	1
garage:	1
pool:	2
price:	on request
Brokerage fee:	3.57% of the notarized sales price



The completely glazed south front overlooks the terrace, where the pool is located, offering a breathtaking panoramic view. The villa was built with innovative materials and is fully insulated. The window frames are equipped with 5 cm thick glass, making the villa an energy-efficient building.

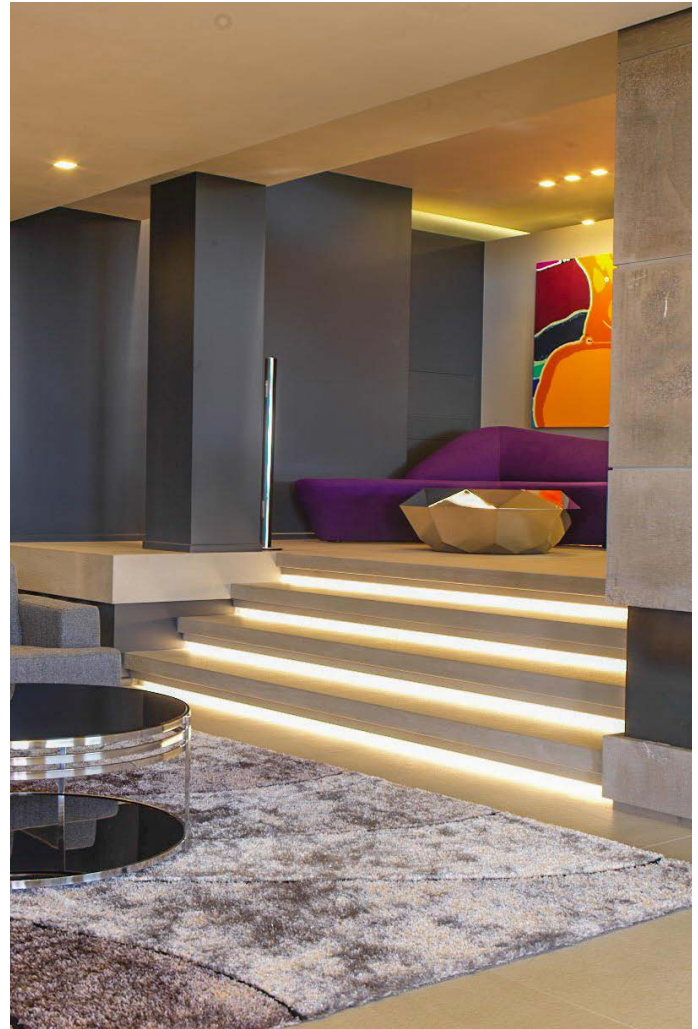
Inside, there are high-quality finishes, starting with high-end porcelain stoneware floors to some wall coverings with the finest marbles. The remaining walls are finished with stucco and various colors.

The furnishings complete the work and create a unique and exclusive atmosphere.

The various rooms and technical facilities are described in detail.

Total area of the plot

Open area including road, sidewalks, green areas, terraces, and pool: 520.00 m²



BASEMENT/PARTIALLY UNDERGROUND

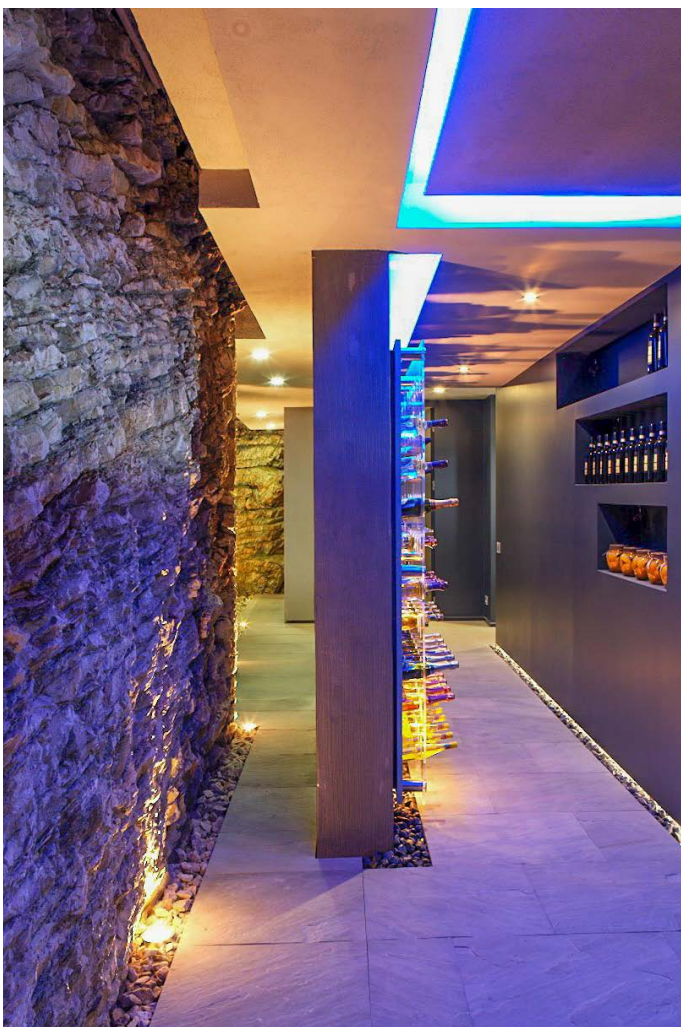
Gross floor area (including exterior walls) outbuilding: 317.00 m²

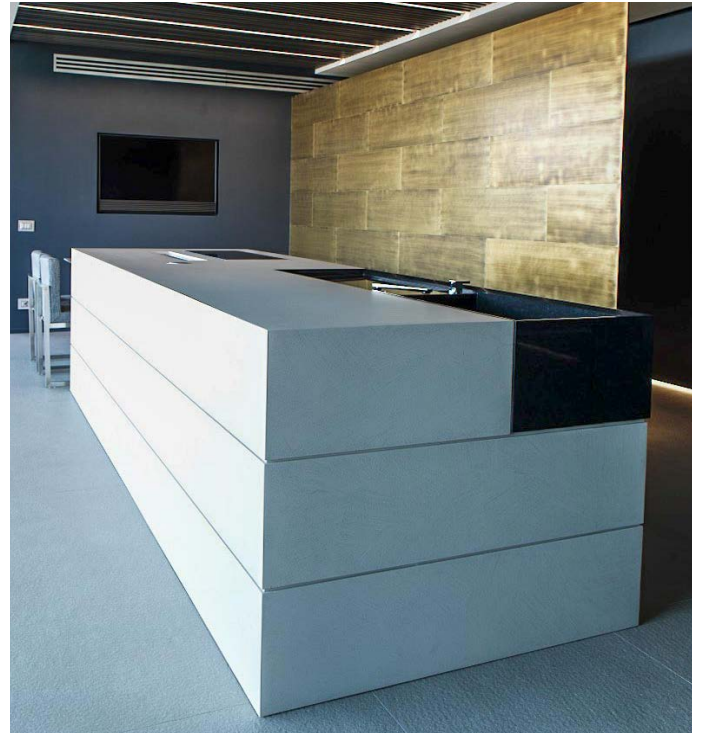
Covered garage: 85.00 m²

Covered entrance: 64.50 m²

From the road, one reaches the terrace. On the left side is the covered garage of 85.00 m², a bicycle and motorcycle storage room of 9.00 m², a passage room with an elevator shaft leading to the upper floors. Directly after, on the left side, is a technical/storage room of 15.00 m². A portico protects the entrance to the basement.

Through the entrance door, one enters a large room of 114.00 m², serving as a passage to the bedrooms, which are on a slightly higher level. Both bedrooms have their own bathroom. The room is furnished with exclusive furniture. In the same room, there is also a large fireplace.



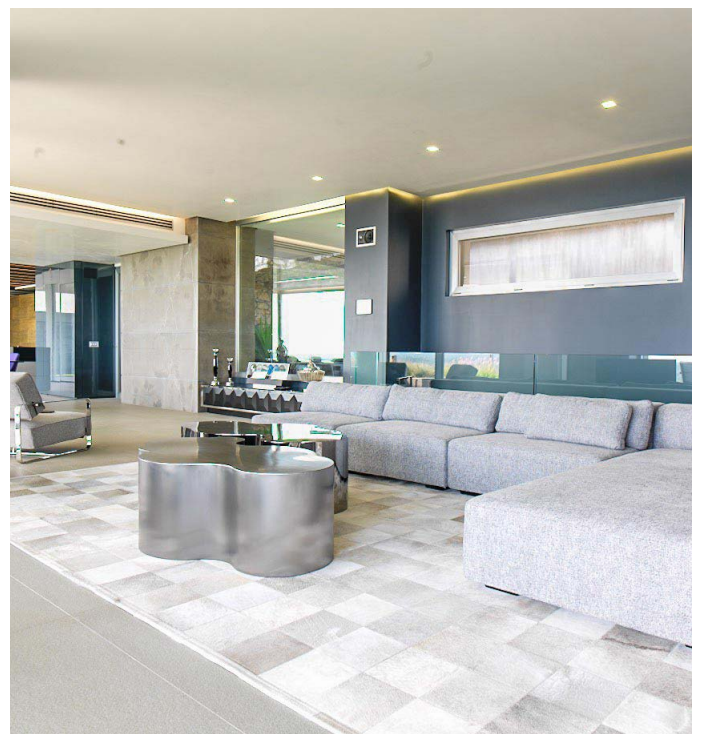


Large sliding windows on the south side separate the outer patio from the interior. On this floor, there is a restroom for any visitors. On this level, in contact with the rock, a unique wine cellar has been set up. From this level, one can reach the upper floor via an internal staircase. The upper floor can also be accessed via an external staircase.

Floors: High-quality porcelain stoneware in various colors.
Walls: Coverings of high-quality marble, tiles, stucco.

GROUND FLOOR:

Gross floor area (including exterior walls) living area: 211.00 m²
Covered portico in front of the kitchen and living room: 82.00 m²
The first floor can be reached from the basement via an internal staircase, from the outside via an external staircase, or by elevator from the garage.





The staircase exit leads into the living room, which is 42.00 m² and equipped with a large sofa and a large fireplace.

On the left side is a guest restroom of 6.00 m².

At a slightly higher level is the master bedroom of 37.00 m² with an exclusive bathroom of 5.00 m². It is furnished with high-gloss lacquered designer furniture. A large bed offers a view of the terrace in front of the pool.

On the opposite side is a passage of 15.50 m² leading to the kitchen and an outdoor area.

The 32.00 m² kitchen (Modulnova, model Twenty) has a bathroom and a passage with elevator access.

It is equipped with custom-made, high-gloss lacquered designer furniture. The style of the kitchen furniture has been designed for maximum comfort and integration into the architectural context. The kitchen is equipped with top-class appliances.

From the entire floor, one can access the terrace through large sliding windows.

On the terrace, there is an infinity pool of 28.00 m².

Floors: High-quality porcelain stoneware in various colors.

Walls: Coverings of high-quality marble, tiles, stucco.

BASEMENT N. 2

In the second basement are the technical rooms of the pool.

Technical room pool: 47.00 m²

Exterior surfaces

Basement: porcelain stoneware, grass

First floor: porcelain stoneware, grass, wooden floors?

Technical equipment

The heating and cooling system is operated by two heat pumps.

The villa is equipped with a photovoltaic system.

Solar panels for heating the pool water are also installed on the roof.

The entire villa can be controlled via a home automation system with remote control.



The unique panorama, the extravagant architecture and the elegant furnishings create an incomparable atmosphere...







Grundrisse



rena immobilien

Renate Moser
Real estate specialist
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 beigelegte 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.