



## 25077 Roè Volciano

Kleine Villa zum attraktiven Preis und mit großem Potential am Gardasee



**499.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1100 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

**Ihr Ansprechpartner**

**Gerschlauer GmbH**

Jürgen Benker

Tel.: 089 749830-0

[j.benker@gerschlauer.de](mailto:j.benker@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.100 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	1986

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4 % zzgl. 22%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchskennwert	64.2
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Flüssiggas



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Flüssiggas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- Pool
- Seeblick
- zwei Badezimmer
- Badewanne
- Garage



## Beschreibung

Die kleine, in einer schönen und ruhigen Wohngegend gelegenen Villa, verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und ein ca. 1.100 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem Pool im Garten. Vom dem idyllischen und sehr sonnig gelegenen Grundstück aus können sie den ganzen Tag die Sonne und Ruhe sowie einen wunderschönen Blick genießen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei kleine Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und eine kleine Küche. Derzeit wird dieser Bereich als Gästewohnung genutzt. Im Obergeschoss finden Sie das Wohnzimmer, die Küche, Masterbedroom und ein zweites Badezimmer. In der Garage findet man auch Platz für größere Autos, wie z. B. SUVs und Familienbusse.

Beim Erwerb dieser Villa gäbe es mehrere Optionen:

A, Erwerb der aktuellen Villa, die sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet zum Preis von 499.000,--€ (Grundriss 1)

B, Erwerb der aktuellen Villa, die sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet zum Preis von 499.000,--€ zzgl. eines Umbaus mit Vergrößerung ( ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.) und Renovierung für zzgl.ca. 290.000,--€ (Grundriss 2)

C, Erwerb der aktuellen Villa, die sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet zum Preis von 499.000,--€ zzgl. eines Neubaus mit einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und ca. 130 m<sup>2</sup> großer Dachterrasse mit fantastischem Seeblick und Pool für zzgl. ca. 650.000,--€ (Grundriss 3 + Skizze)

Gerne bieten wir ihnen die Varianten B und C auch zu schlüsselfertigen Festpreisen an.

## Lage

Das idyllische und sehr gepflegte Anwesen liegt oberhalb von Salò, in einer der schönsten Städte am Gardasee. Vom ersten Stock genießen Sie einen unverbaubaren Panoramablick über den Südöstlichen Gardasee. Durch die sehr günstige Südost-Ausrichtung genießen Sie die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Das Ortszentrum von Salò ist in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar. Die ganzjährig sehr beliebte Region bietet neben zahlreichen Stränden, Restaurants, Bars und hochwertigen Geschäften auch einige bekannte Golfplätze und Weingüter, die in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen sind.

## Sonstige Angaben

Unsere Meinung: ein sehr interessantes Objekt, das sich mit überschaubarem Aufwand in eine kleine Traumvilla verwandeln lässt. Gerne bieten wir Ihnen zusätzlich einen Planungs- und Umbauservice aus einer Hand zum Festpreis mit an.







**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972







