



## 25088 Toscolano-Maderno

# Rustico-DHH mit einzigartigem Seeblick am Westufer des Gardasees



**690.000 €**

Kaufpreis

**386 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**298 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

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	386 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	298 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	130 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	63 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4% zzgl. 22% iva

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Fertigstellung
als Ferienimmobilie nutzbar	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

In Zusammenarbeit mit örtlichen Innenarchitekten und Einrichtungshäusern bieten wir dieses Doppelhaus auch bezugsfertig mit hochwertigen Designmöbeln an.



## Beschreibung

Exklusive und große Doppelhaushälfte in einem neu aufgebauten Rustico aus dem 18. Jahrhundert.

Luxus mit Seeblick & Pool In einer der begehrtesten Lagen von Toscolano/Maderno entstehen zwei luxuriöse Doppelhaushälften mit hochwertiger Ausstattung und unverbaubarem Seeblick und perfekter Privatsphäre. Die Architektur kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnen: Sichtbare Natursteinwände aus dem ehemaligen Agrargut treffen auf edle Materialien wie Holz, Glas und Metall und schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente. Die großzügige Raumaufteilung, darunter ein 74 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich, sorgt für höchsten Komfort. Die Skylounge, der 110 qm große Skygarden sowie ein ca. 20 qm großer Balkon vom Masterbedroom eröffnen einen atemberaubenden Blick auf den Gardasee und die umliegenden Berge. Dank der optimalen Süd-/Westausrichtung genießen Sie Sonne von morgens bis abends. Der privater Dachgarten nur den nur vier Einheiten vorbehaltenen Pool, der über eine kurze Natursteintreppe erreichbar ist sorgt nicht nur an heißen Tagen für Entspannung und unbeschreiblichen Panoramaerlebnissen. Auch die Realisierung eines Whirlpools oder SwimSpa auf den Terrassen sind möglich. Highlights:

- Hochwertige Bauqualität – über 40 Jahre Erfahrung und mehr als 30 erfolgreich realisierte Projekte
  - Exklusive Ausstattung – luxuriöse Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung
  - Einzigartiger Seeblick – unverbaubarer Panorama Ausblick auf den Gardasee und die Berge
  - Traumhafte Lage – exklusive Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und Naturkulisse
- Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie am Gardasee. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Der Kaufpreis bezieht sich auf den aktuellen Stand des Baufortschritts wie in den Fotos dokumentiert. Eine Materialauswahl für die Böden sowie kleinere Änderungen sind nach Rücksprache möglich.

Das Haus wird im aktuellen Bauzustand zum Preis von 690.000,- € zzgl. Baufertigstellungsvertrag ab 740.000,- € zum Kauf angeboten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie am Gardasee. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## Lage

In einer Süd-West Hanglage am westlichen Ufer des Gardasees, zwischen Toscolano/Maderno und Bogliaco, liegt dieses idyllische Grundstück, ca. 150 Meter über dem See. Von hier aus hat man einen atemberaubenden Ausblick über den größten See Italiens. Die absolute Ruhe und die Sonnenlage, mit unverbaubarem See- und Bergblick, machen diese Immobilie zu einer absoluten Perle an der Westküste.

Breite Strände, alte enge Gassen und ein atemberaubendes Panorama der See- und Bergkulisse schaffen in den Dörfern Gargnano und Toscolano/Maderno ein einzigartiges Flair, das zum Kauf einer Villa, eines Hauses, einer Wohnung oder eines Grundstücks einlädt.

In nur ca. 5 Autominuten ist man im Ortszentrum, am Hafen oder am Seeufer und nimmt am Dolcevita teil.

Obwohl es sich bei Gargnano, Toscolano/Maderno und Gardone nur um kleine Orte am Westufer des Gardasees handelt, gibt es hier neben den zahlreichen, guten und authentischen Restaurants und Bars auch die besten 5 Sterne Hotels am Gardasee sowie mehrere 1-2 Sterne Restaurants.

Liebhaber des Golfsportes finden in ca. 1,5 km Entfernung einen Championship-Platz. Neben der langen Sommersaison bietet auch der Herbst, Winter und Frühling abwechslungsreiche Möglichkeiten die Gardaseeregion zu genießen. Herrliche Parks, Gärten, Seepromenaden, Konzerte und Kulturveranstaltungen laden das ganze Jahr über ein. Wandermöglichkeiten für Naturliebhaber und zahlreiche Mountainbikestrecken bieten jedem Besucher vielfältigste Möglichkeiten.



## Sonstige Angaben

- Kaufpreis: 690.000,- € zzgl. Baufertigstellungsvertrag ab 740.000,- €
- Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die Möglichkeit, einen angrenzenden Olivenhain mit einer Fläche von 500 - 2.000 m<sup>2</sup> zu erwerben. Dieser bietet nicht nur viel Raum zur persönlichen Gestaltung und die Möglichkeit, die mediterrane Natur in vollen Zügen zu genießen und eigenes Olivenöl zu produzieren
- Alle Visualisierungen sind als Beispiele oder Varianten zu sehen. Je nach Art der gewünschten Änderung könnte ggfs. eine Anfrage zur Genehmigung notwendig sein
- Der Energieausweis liegt laut italienischem Recht zum Notartermin vor

Hinweis zur Visualisierung und Darstellung:

Die gezeigten Bilder, Visualisierungen, Illustrationen und grafischen Darstellungen dienen ausschließlich der beispielhaften Veranschaulichung. Sie stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar und können von den tatsächlichen Ausführungen abweichen.

Maßgeblich für Bauausführung, Ausstattung, Zuschnitt und Maße sind ausschließlich die jeweils gültigen, genehmigten Bauunterlagen sowie die vertraglich vereinbarten Leistungsbeschreibungen. Abgebildete Möblierungen, Farben, Materialien, Außenanlagen, Bepflanzungen sowie Zubehör sind teilweise frei gestaltet und nicht Bestandteil des Angebots. Änderungen – auch in der Ausführung – bleiben vorbehalten.

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Darstellungen wird nicht übernommen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.





























**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972





**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

