



ITALIEN · GARDASEE · MANERBA

MODERNE ARCHITEKTUR · URLAUBSFEELING INKLUSIVE

Manerba
Via Posteghe

Lage



Italien

Gardasee
Manerba

Ansichten

Reihenhäuser
Grundrisse

Ausstattung

Ausstattung
Baubeschreibung

Dieses Magazin ist in Kooperation

zwischen der allesmachtsinn · ein Immobilienportfolio
Peter Kotz · UmSt.ID DE 186954385
§ 34 C Abs 1 Gewerbeordnung Stadt Leipzig
info@allesmachtsinn.com
mobil + 49 151 57654728

und der CW Real Estate Consulting GbR
Christian Wendt
§ 34c Gewerbeordnung Stadt Leipzig, Ordnungsamt
christian@cw-rec.com

ViSdM: Peter Kotz · info@allesmachtsinn.com

**Alles macht Sinn oder
alles mit Sinn und Verstand.**

**Auslandsimmobilien
- sicher und renditestark:
beschränktes Angebot,
große Nachfrage.**

**Die Preise am Gardasee
sind aktuell erschwinglich,
die Rechtssituation sicher,
die Entwicklungsperspektiven grandios
und die Rendite optimiert.**

**Wem das nicht reicht:
Machen Sie selbst mal Urlaub
in der eigenen Immobilie.**

ITALIEN MANERBA

Der Gardasee ist zweifellos für Touristen attraktiv. Kilometerlange Seepromenaden mit malerischen Stränden treffen dort auf klares, kühlendes Wasser. Zahlreiche Wassersportarten wie Segeln, Windsurfen, Kajakfahren und Schwimmen können überall ausgeübt werden. Die natürliche Schönheit der Umgebung, die sanften Hügel und Olivenhaine laden zum Wandern, Radfahren und Erkunden ein.

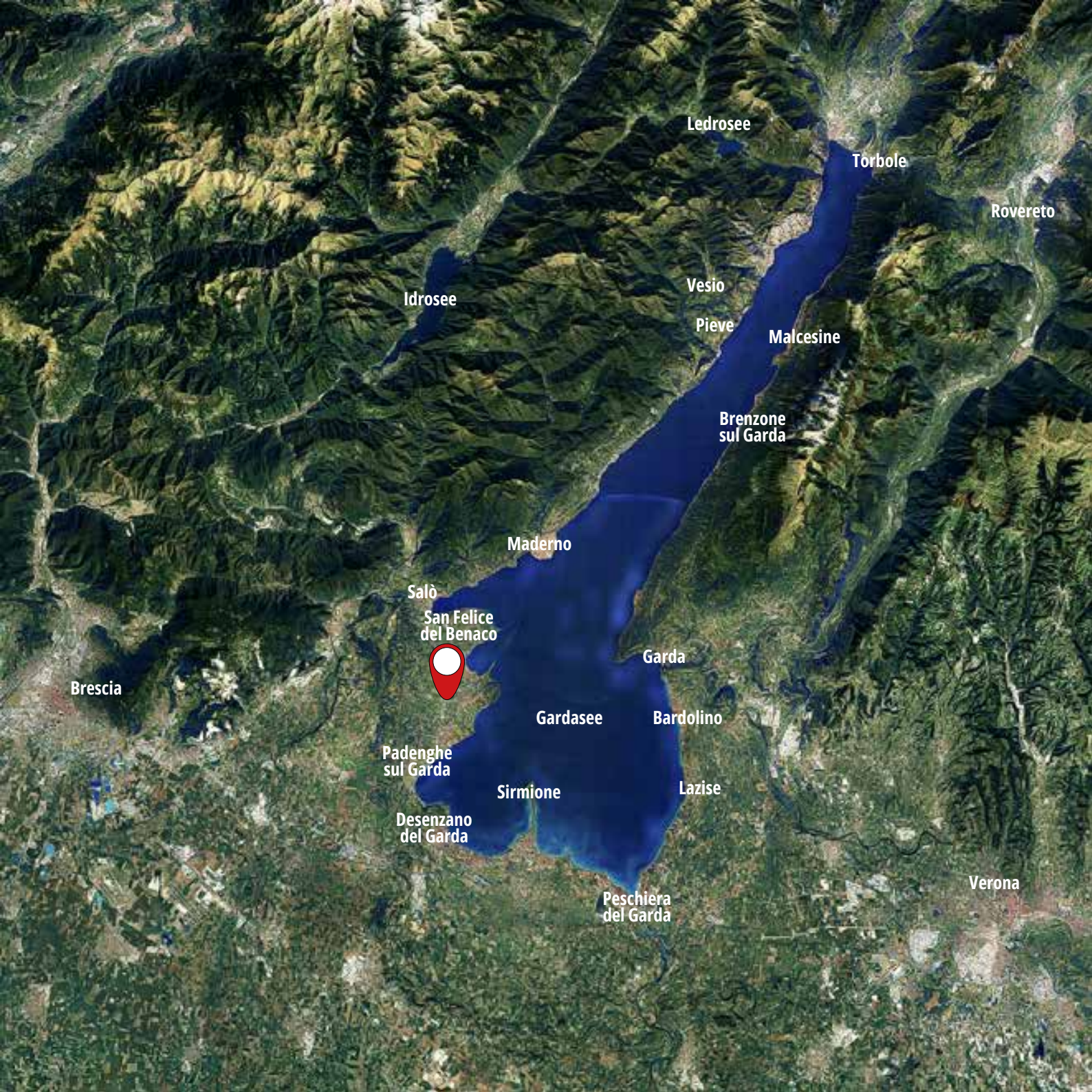
Gemeinde	Manerba
Provinz	Brescia
Land	Italien
Fläche	28 km ²
Einwohner	ca. 5.415*
Übernachtungen Lombardei	2,5 Mio/ Q1/23



Manerba del Garda ist eine charmante Gemeinde am Ufer des Gardasees in der Region Lombardei, Italien. Sie liegt in der Provinz Brescia und zieht mit ihrer atemberaubenden Natur, den historischen Sehenswürdigkeiten und der entspannten Atmosphäre Besucher aus aller Welt an.



* Stand 31.12.2022



Brescia

Idrosee

Ledrosee

Torbole

Rovereto

Vesio

Pieve

Malcesine

Brenzone
sul Garda

Maderno

Salò

San Felice
del Benaco



Garda

Gardasee

Bardolino

Padenghe
sul Garda

Sirmione

Lazise

Desenzano
del Garda

Peschiera
del Garda

Verona

ITALIEN



MANERBA



Das bekannteste historische Denkmal in der Gegend ist die Rocca di Manerba, eine alte Festung, die zu ihrer Zeit hoch auf einem Hügel über dem Gardasee thronte. Die Rocca di Manerba bietet einen spektakulären Panoramablick auf den See und die umliegende Landschaft.

Neben der Rocca di Manerba gibt es in Manerba del Garda viele weitere historische Stätten und Denkmäler, darunter Kirchen und Kapellen aus verschiedenen Epochen. Die Kirche Santa Maria Assunta ist eine der bekanntesten Sakralbauten in der Gemeinde. Sie stammt aus dem 16. Jahr-

hundert und beeindruckt mit ihrer prächtigen Fassade und ihren kunstvollen Fresken im Inneren.

Besucher können lokale Spezialitäten der Lombardei probieren, darunter köstliche Pasta, Olivenöl, Käse und Wein. Manerba ist der perfekte Ort, um die italienische Dolce Vita zu genießen.

Die benachbarten Städte Desenzano del Garda und Sirmione sind leicht zu erreichen und bieten weitere kulturelle Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten. Brescia ist nur 39 km entfernt, Verona nur 57 km.

ITALIEN IMMOBILIEN-IMA

Möblierungen sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Visualisierungen aus Sicht des Illustrators. - Grundrisse nicht maßstabsgetreu - maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.



Grundstücke für
Architekturhäuser zu
verkaufen.

Preise auf Anfrage.



In der Nähe des Objekts befinden sich genügend Supermärkte, ein Golfplatz (500 m entfernt) und eine Go-Kart-Bahn. Eine Parkanlage lädt zum Entspannen ein. Einheimische Köstlichkeiten können Sie in den zahlreichen umliegenden Restaurants und Cafés genießen. Vergnügen Sie sich in der Outdoorausstellung der Raf-Statuen oder nutzen Sie das Angebot der umliegenden Fitnessstudios.

Die naheliegende Castello di Mongia und die Giardino

dell'isola del Garda sind definitiv eine Besichtigung wert.

Ebenfalls empfehlenswert sind die zahlreichen Weinkellereien der Umgebung. In weniger als 11 Minuten mit dem Fahrrad sind der Jachthafen sowie ein Badestrand zu erreichen.

Ob Sie einen aktiven Urlaub verbringen oder einfach nur die idyllische Umgebung genießen möchten, Manerba del Garda bietet für jeden etwas. Ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur Ferienvermietung.

ITALIEN IMMOBILIEN-IMA



Punta Sasso
Rocca di
Manerba
Badestrand
Pisenze

Casello del
Reparto Alta
Velocita

Chiesa di San
Giorgio

Porto di Gusano

Anfiteatro di
Balbiana

Restaurant
Osteria Nonna
Titti

Sportanlage ASD
Valtensi

Hundepark

Creazioni Caffé

Avanzi Winery
and Frantoio

Manerba
Brewery

Golfplatz



Sirmione

Gardasee

Restaurant
Baia Bianca

Badestrand
San Sivino

Pizzeria
Al Portec

Lidl



Aldi

Go-Kart Bahn

Raf-Satue





ITALIEN  **MANERBA**



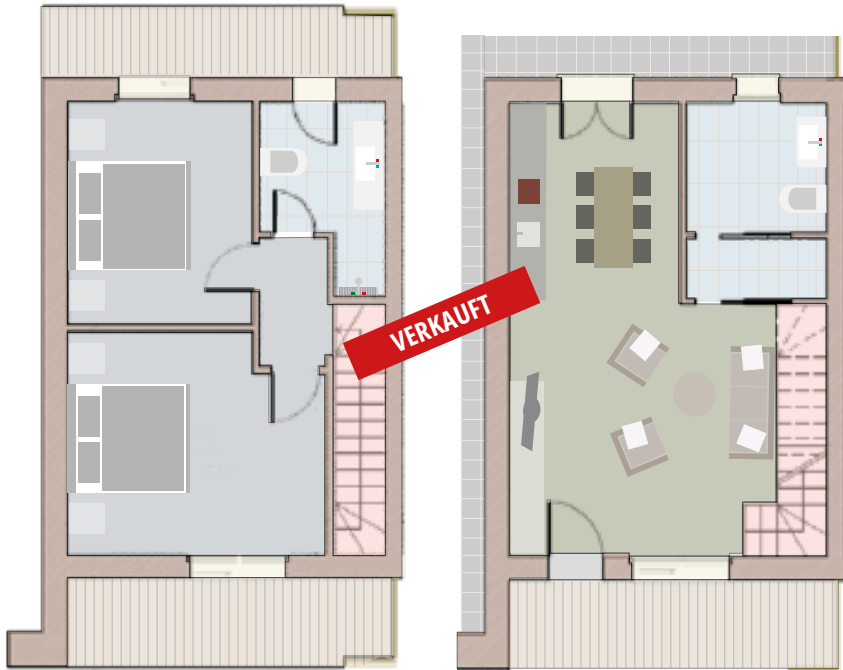
Das charmante Wohnprojekt im Südwesten von Manerba, 500 Meter Luftlinie zum Gardasee, bietet Häuser mit je zwei Stockwerken. Jede Einheit verfügt über einen Stellplatz, einen privaten Garten und Balkone, die den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre bieten. Das Konzept des Projekts konzentriert sich darauf, einfache und moderne Formen zu integrieren, die nahtlos in die umgebende Landschaft passen und ihr einen zusätzlichen Charme verleihen.

Objekt	Neubau Reihenhäuser
Wohneinheiten	6
Wohnungsgrößen	ab 108,42 m ²
Stellplätze	je Apartment 1
Highlights	Private Gärten Stellplätze
	Gemeinschaftspool
	Photovoltaikanlage
Kaufpreis	ab 300.000,- €

Die Häuser sind mit umweltfreundlichen Technologien wie einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Eine Klimaanlage sorgt für angenehme Temperaturen an heißen Tagen. Besonderen Wert wurde auf eine hervorragende Schalldämmung gelegt, um Ruhe und Entspannung in den Innenräumen zu gewährleisten.

Die Innenausstattung besticht durch edle Fliesen und hochwertige Bodenbeläge, die aus der Bemusterung ausgewählt werden können.

ITALIEN IMMOBILIEN-IMA



1 IMA Haus 1

Wohnen/ Kochen	31,74 m ²
Flur	2,35 m ²
Bad	5,11 m ²
Terrasse	

Zimmer 1	11,51 m ²
Balkon 1 ¹ / ₃	6,96 m ² 2,29 m ²
Zimmer 2	15,25 m ²
Balkon 2 ¹ / ₃	8,02 m ² 2,63 m ²
Flur	2,46 m ²
Bad	5,49 m ²

Stellplatz ¹ / ₃	12,50 m ² 4,13 m ²
Außen ¹ / ₁₀	106,90 m ² 10,69 m ²

Gesamt	119,29 m ²
Kaufpreis	330.000,- €



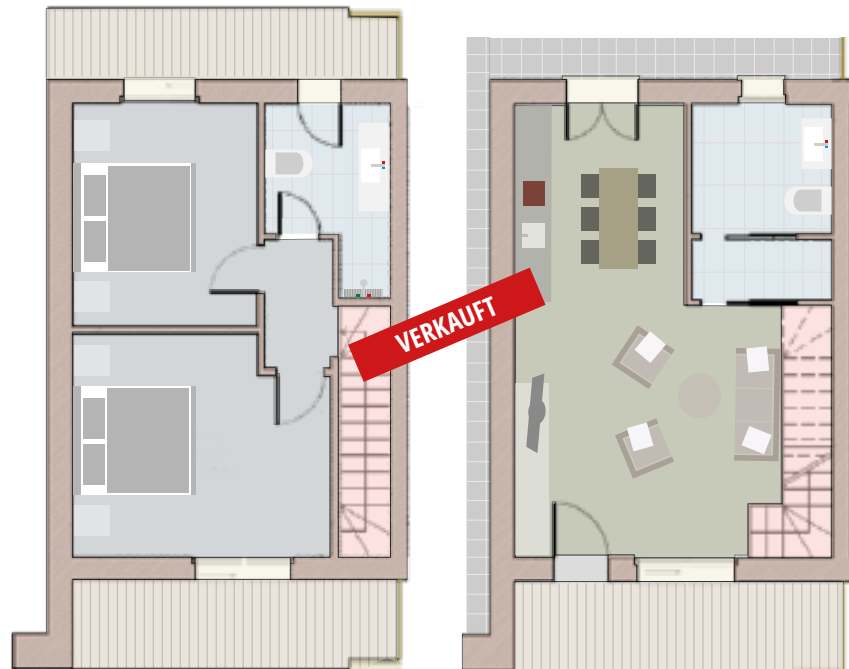
2 IMA Haus 2

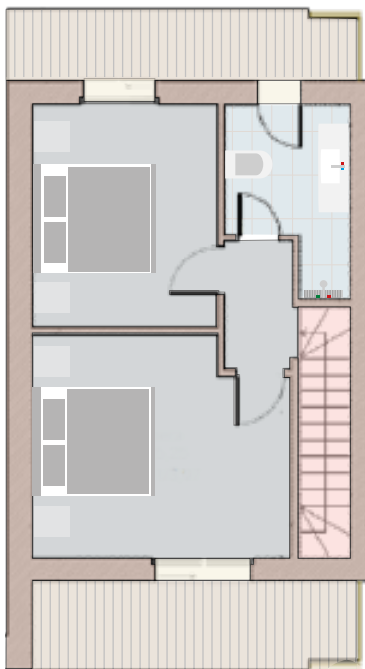
Wohnen/ Kochen	31,74 m ²
Flur	2,35 m ²
Bad	5,11 m ²
Terrasse	

Zimmer 1	11,51 m ²
Balkon 1 ¹ / ₃ 6,48 m ²	2,13 m ²
Zimmer 2	15,25 m ²
Balkon 2 ¹ / ₃ 8,02 m ²	2,63 m ²
Flur	2,46 m ²
Bad	5,49 m ²

Stellplatz ¹ / ₃ 12,50 m ²	4,13 m ²
Außen ¹ / ₁₀ 57,56 m ²	5,76 m ²

Gesamt	109,06 m ²
Kaufpreis	300.000,- €





3 IMA WHG 3

Wohnen/ Kochen	31,74 m ²
Flur	2,35 m ²
Bad	5,11 m ²
Terrasse	

Zimmer 1	11,51 m ²
Balkon 1 ^{1/3}	6,48 m ² 2,13 m ²
Zimmer 2	15,25 m ²
Balkon 2 ^{1/3}	8,02 m ² 2,63 m ²
Flur	2,46 m ²
Bad	5,49 m ²

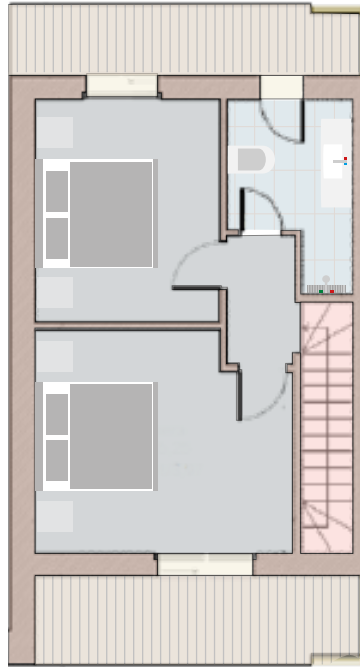
Stellplatz ^{1/3}	12,50 m ² 4,13 m ²
Außen ^{1/10}	55,32 m ² 5,53 m ²

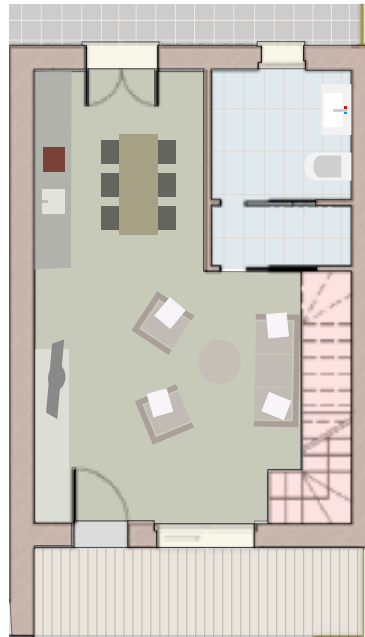
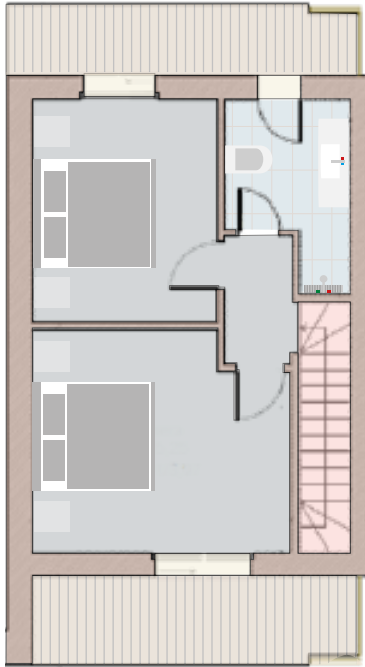
Gesamt	108,84 m ²
Kaufpreis	300.000,- €



4 IMA WHG 4

Wohnen/ Kochen	31,74 m ²
Flur	2,35 m ²
Bad	5,11 m ²
Terrasse	
Zimmer 1	11,51 m ²
Balkon 1 ^{1/3}	6,48 m ² 2,13 m ²
Zimmer 2	15,25 m ²
Balkon 2 ^{1/3}	8,02 m ² 2,63 m ²
Flur	2,46 m ²
Bad	5,49 m ²
Stellplatz ^{1/3}	12,50 m ² 4,13 m ²
Außen ^{1/10}	53,10 m ² 5,31 m ²
Gesamt	108,59 m ²
Kaufpreis	300.000,- €





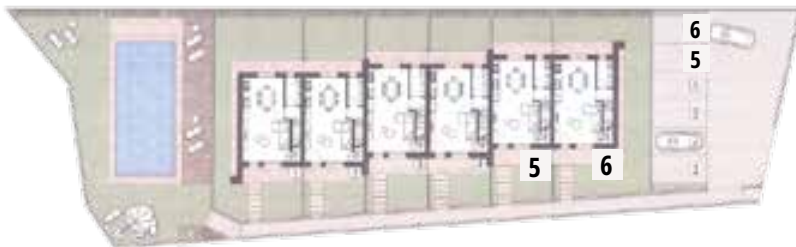
5 IMA WHG 5

Wohnen/ Kochen	31,74 m ²
Flur	2,35 m ²
Bad	5,11 m ²
Terrasse	

Zimmer 1	11,51 m ²
Balkon 1 ¹ / ₃ 6,48 m ²	2,13 m ²
Zimmer 2	15,25 m ²
Balkon 2 ¹ / ₃ 8,02 m ²	2,63 m ²
Flur	2,46 m ²
Bad	5,49 m ²

Stellplatz ¹ / ₃ 12,50 m ²	4,13 m ²
Außen ¹ / ₁₀ 50,91 m ²	5,09 m ²

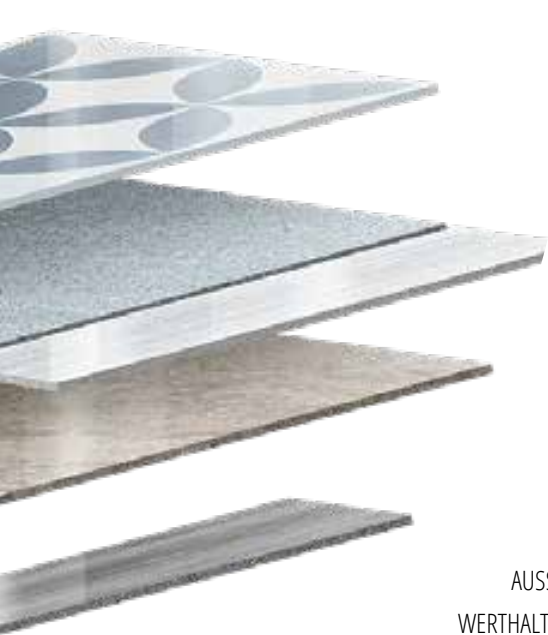
Gesamt	108,42 m ²
Kaufpreis	300.000,- €



6 IMA WHG 6

Wohnen/ Kochen	31,74 m ²
Flur	2,35 m ²
Bad	5,11 m ²
Terrasse	
Zimmer 1	11,51 m ²
Balkon 1 ^{1/3}	6,96 m ² 2,29 m ²
Zimmer 2	15,25 m ²
Balkon 2 ^{1/3}	8,02 m ² 2,63 m ²
Flur	2,46 m ²
Bad	5,49 m ²
Stellplatz ^{1/3}	15,05 m ² 4,13 m ²
Außen ^{1/10}	101,20 m ² 10,12 m ²
Gesamt	119,25 m ²
Kaufpreis	330.000,- €





AUSSTATTUNG IST WERTHALTIGKEIT UND MEHRWERT

Bei der Auswahl von verwendeten Materialien, Ausstattungsgegenständen und Accessoires setzen wir auf zeitloses Design, ebenso wie auf Qualität. Damit Ihr Haus noch in mehreren Jahren das hält, was es heute verspricht: Werterhaltung und Wertzuwachs. - Ausstattung nach Bemusterung.

FENSTER, FÜR NATÜRLICHES LICHT - SICHER VERSCHLIESSBAR

Die Fenster und Balkontüren werden mit einem hellen Holzrahmen versehen. Die Fenster und Türen sind mit Einzel-, Doppel- oder Schiebeflügeln ausgestattet, komplett mit Beschlägen und Griffen.

Alle Fenster haben Dreh- sowie Drehkipplügel und sind mit motorisierten Aluminiumrollläden ausgestattet. Eine gepanzerte Eingangstür zu den einzelnen Einheiten aus Holz oder ähnlichem, komplett mit Schloss und Griff.

SCHNELLES NETZ FÜR GUTE ERREICHBARKEIT

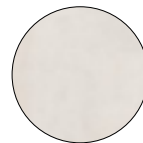
Elektrisches System, Videocitophone, Telefon, TV und Satellitenanlage wird nach Einhaltung der geltenden Vorschriften bereitgestellt.

WÄRME IM WINTER, KÜHLE IM SOMMER

Ein integriertes Wärmepumpensystem, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, liefert Wärme im Winter, Klimatisierung sowie Entfeuchtung im Sommer und Luftreinigung in den Innenräumen.

Parkett und großformatige Fliesen schaffen eine leichte, frische Atmosphäre. Die Böden der Bäder, WCs und Hauswirtschaftsräume erhalten keramische Bodenbeläge. Bemusterung vor Ort.

Gesso



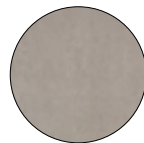
Sabbia



Terra



Cenore





Wand-Tiefspül-WC ohne Spülrand,
Bidetkombination
aus PVC
Marke Geberit oder ähnlich



Abdeckplatte für Wasserspülung
aus PVC
Marke Geberit oder ähnlich

WASSERSPIELE GANZ BARRIEREFREI

Schwellenfreie Planung und Ausführung kombiniert mit edlen Materialien schaffen in Ihrem Bad eine warme, behagliche, sorgenfreie Atmosphäre. Spannungsreiche Kontraste entstehen durch die behutsame Mischung von Materialien mit der modernen Reduziertheit der Accessoires.

Duschwanne 80x100 cm von Ideal Standard oder einer ähnlichen Marke aus Keramik oder mit Steineffekt in Mattweiß, einschließlich Duschkopf, Umsteller und Handbrause, ohne Duschkabine.





1

2

3

4

5

6

7



GRUNDSTÜCKE ZUR INDIVIDUELLEN BEBAUUNG

Die hier angegebenen Grundstücke von 1 bis 7 sind in der aufgeführten Kubatur frei beplanbar.

Musterpläne stehen zur Verfügung.

Die Bautätigkeit wird von der LUCCHINI COSTRUZIONI srl, dem in Brescia ansässigen Bauunternehmen nach Kalkulation und Festpreisangabe übernommen.

PREISLISTE GRUNDSTÜCKE

Nr.	Fläche m ²	Volumen m ³	Kaufpreis
1	652,75 m ²	512,51 m ³	auf Anfrage
2	504,54 m ²	492,07 m ³	auf Anfrage
3	420,50 m ²	457,07 m ³	auf Anfrage
4	401,38 m ²	471,49 m ³	auf Anfrage
5	460,15 m ²	483,49 m ³	auf Anfrage
6	558,40 m ²	550,98 m ³	auf Anfrage
7	401,40 m ²	472,01 m ³	auf Anfrage

ITALIEN  **MANERBA**



Möblierungen sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Visualisierungen aus Sicht des Illustrators. - Grundrisse nicht maßstabsgetreu - maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.

allesmachtsinn



allesmachtsinn · ein Immobilienportfolio
Peter Kotz · UmSt.ID DE 186954385
§ 34 C Abs 1 Gewerbeordnung Stadt Leipzig
info@allesmachtsinn.com
mobil + 49 151 57654728

PROSPEKTVORBEHALT

Alle Angaben beruhen auf den Vorlagen der Verkäufer / Bauträger. Die abgebildeten 3D-Visualisierungen, Bilder und Musterbilder, Grundrisszeichnungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sämtliche Abbildungen sind rein beispielhaft. Diese stellen lediglich eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt kann nicht übernommen werden.

Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, insoweit nicht gesondert daraufhingewiesen wurde.

Änderungen in Planung und Ausführung bei Neubauten / Umbauten / Sanierungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für den Kauf sind der Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung in der Anlage zur Teilungserklärung.

Alle Angaben zur Wohnfläche gem. Wohnflächenberechnung. Balkone, Terrassen sind der Aufstellung der jeweiligen Wohneinheit zu entnehmen. Maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.



CW

Real Estate Consulting

CW Real Estate Consulting GbR
Christian Wendt
§ 34c Gewerbeordnung Stadt Leipzig, Ordnungsamt
christian@cw-rec.com

