

# zu verkauf in Negrar Arbizzano Vertraulicher Vertrag Kabeljau. 1076



**361 quadratmeter | : 3 | : 5 | : 3**

## MONTERICCO, NEGRAR DI VALPOLICELLA

Exklusives Panoramagrundstück mit bestehender Villa und erheblichem Restnutzungspotenzial  
Entwicklungsmöglichkeit für zwei repräsentative Villen mit Swimmingpools

In der prominentesten und begehrtesten Lage von Montericco, in Negrar di Valpolicella, bieten wir ein Grundstück an, das sich durch seine Lage, sein Panorama und sein Baupotenzial auszeichnet.

Als eines der ersten historischen Wohnhäuser, die auf dem Montericco-Hügel errichtet wurden, noch vor der späteren Bebauung, liegt es eingebettet in einer exklusiven und privaten Umgebung mit einem außergewöhnlich offenen und beständigen Blick auf Verona (San Zeno), Monte Baldo, Sirmione, die Brescianischen Alpen und die Voralpen und bietet natürliches Licht von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang sowie eine Landschaft von seltener Schönheit.

Das Anwesen liegt inmitten eines Grundstücks mit wertvollen, alten Bäumen – Olivenbäumen, Zypressen, Zedern und Obstbäumen – und verfügt über einen privaten Außenpool.

Die bestehende Villa

Das derzeitige Haus erstreckt sich über drei Ebenen (Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss, letzteres mit internem und separatem Zugang) und bietet eine Bruttowohnfläche von ca. 318 m<sup>2</sup>, zusätzlich zu einer Garage, einem externen Abstellraum, Terrassen, Vordächern und begehbaren Dachböden.

Bestehendes bebautes Volumen oberirdisch: ca. 714 m<sup>3</sup>

#### Vorstudie zur Planung

Dem Vorschlag liegt ein Entwurf einer architektonischen Machbarkeitsstudie bei, der noch nicht bei der Gemeinde eingereicht wurde und eine mögliche Erweiterung des verfügbaren Bauvolumens darstellt.

Das Projekt umfasst den Bau von zwei unabhängigen, modernen Villen mit Swimmingpool und privater Garage, die jeweils auf einem exklusiven Grundstück von über 1.000 Quadratmetern errichtet werden.

#### Merkmale jeder Villa

- Innenfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>
- Hauptwohnbereich auf einer Ebene, plus bewohnbares Dachgeschoss.

#### Erdgeschoss

- Großzügiger Wohnbereich mit Wohnzimmer und Küche
- Gästetoilette
- 4 Schlafzimmer
- 4 Badezimmer en suite
- 2 begehbare Kleiderschränke
- Wäscherei
- Rückzug
- Geschlossene Garage für 3 Autos
- Vierter überdachter Parkplatz
- Panoramaveranda von 70 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

- Arbeits-/Ruheraum
- Fitnessstudio
- Begehbare Kleiderschrank
- Bad
- Zugang zu einer 55 m<sup>2</sup> großen Panoramaterrasse

Jede Villa verfügt über einen privaten Swimmingpool und großzügige Grünflächen.

Der abgebildete Vorschlag stellt eine der möglichen Konfigurationen dar, die auf Basis des verfügbaren Bauvolumens entwickelt werden können.

Dies ist eine Vorstudie, die das Potenzial des Grundstücks konkret aufzeigen soll; das verbleibende Volumen ermöglicht verschiedene Gestaltungslösungen, die je nach Wohn-, Architektur- oder Investitionsbedarf individuell angepasst werden können.

Für weitere Informationen oder Details kontaktieren Sie uns bitte direkt: Wir besprechen gerne Ihre spezifischen Bedürfnisse und Entwicklungsmöglichkeiten mit Ihnen.

Eine seltene Gelegenheit im Valpolicella

Eine ideale Lösung für alle, die Folgendes möchten:

Eine ikonische Residenz zur individuellen Gestaltung in einer der prestigeträchtigsten Lagen von Valpolicella;

ein Immobilienentwicklungsprojekt mit extrem hoher Wertschöpfung;

Ein Kulturerbe mit starker landschaftlicher Einzigartigkeit und beträchtlichem Restbaupotenzial.

Ein einzigartiges Anwesen, wo Panorama, Privatsphäre, Geschichte und gestalterisches Potenzial aufeinandertreffen.

## Eigenschaften

Codice: 1076

Motivazione: Verkauf

Indirizzo: Via Gaetano Donizetti, 3

CAP: 37024

Comune: Negrar

Zona: Arbizzano

Totale\_mq: 361 quadratmeter

camere: 5

bagni: 3

Locali: 3







