

## DEL GARDA

OPPORTUNITÀ  
DI SVILUPPO  
IMMOBILIARE

- ZONA CENTRALE
- VICINO AL LAGO
- TUTTI I SERVIZI
- IDEALE PER  
INVESTITORI E  
SVILUPPATORI





LOTTO  
~ 915 MQ

POTENZIALE SLP  
FUORI TERRA  
~ 700 MQ\*

INDICE 1 MQ / 1,5 MC

- \* RIGENERAZIONE URBANA (OVE APPLICABILE)
- \* RECUPERO SOTTOTETTO ESISTENTE (OVE APPLICABILE)
- \* SCONPUTO MURATURE PERIMETRALI







POSSIBILITÀ  
DI PIÙ UNITÀ  
ABITATIVE

AMPI SPAZI  
ESTERNI

AUTORIMESSE  
E LOCALI ACCESSORI

SOLUZIONE  
PERSONALIZZABILE

Code: **V003087**

## SANIERUNGSOBJEKT MIT BEDEUTENDEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN ZENTRALER LAGE IN DESENZANO DEL GARDA

Via Gramsci Desenzano del Garda BS Italia

VERKAUF  
1.200.000€

Garten



905 mq

### BESCHREIBUNG:

In strategischer und zentraler Lage von Desenzano del Garda, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum und vom See entfernt sowie mit bequemer Anbindung an sämtliche wichtigen Dienstleistungen und Einrichtungen, bieten wir eine interessante Immobilie auf einem Grundstück von ca. 915 m<sup>2</sup> zum Verkauf an. Die Liegenschaft eignet sich sowohl für die Realisierung einer exklusiven Privatresidenz als auch für die Entwicklung eines interessanten Immobilienprojekts. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine freistehende Villa aus den 1970er-Jahren, die vollständig renoviert und modernisiert werden muss. Alternativ besteht – vorbehaltlich der Prüfung der geltenden städtebaulichen Vorschriften und der entsprechenden Genehmigungen – die Möglichkeit, das bestehende Gebäude abzureißen und durch ein neues Projekt zu ersetzen. Der interessanteste Aspekt der Immobilie ist das Baupotenzial des Grundstücks. Nach ersten städtebaulichen Einschätzungen gilt für das Grundstück ein Verhältnis von 1 m<sup>2</sup> / 1,5 m<sup>3</sup>. Hinzu könnten – sofern anwendbar – weitere Möglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung, der Nutzung bzw. Wiedergewinnung des bestehenden Dachgeschosses und durch den Abzug der Außenwände. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren könnte die Liegenschaft die Entwicklung einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> ermöglichen. Diese Angabe ist ausschließlich als vorläufig und unverbindlich zu verstehen und muss von qualifizierten Fachleuten auf Grundlage der geltenden Bau- und Planungsvorschriften sowie des konkret vorgesehenen

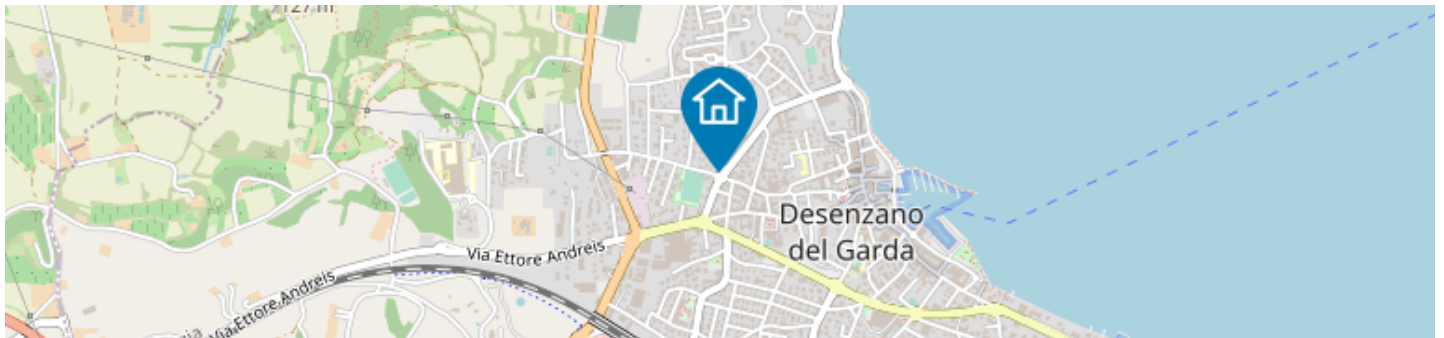
Projekts geprüft und bestätigt werden. Die zentrale Lage, die Größe des Grundstücks und das Entwicklungspotenzial machen dieses Angebot besonders interessant für Bauunternehmen, Investoren und Immobilienentwickler. Denkbar ist sowohl die Realisierung mehrerer Wohneinheiten als auch einer exklusiven Privatresidenz. Eine seltene Lösung angesichts des Standorts und Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Gegenden von Desenzano del Garda, von wo aus das Zentrum, der See und alle wichtigen Einrichtungen leicht zu erreichen sind.

## ZUSÄTZLICHE INFORMATION

|                                                         |                          |                                       |                                       |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Energieeffizienzklasse:</b> VA <b>IPE-Minimum:</b> - |                          | <b>Heizung:</b> autonom               | <b>Zustand:</b> renovierungsbedürftig |
| <b>Grad:</b> mittelmäßig                                | <b>Position:</b> Zentrum | <b>Panorama:</b> Blick auf Grünanlage | <b>Orientierung:</b> -                |
| <b>Räume/Zimmer:</b> 14                                 | <b>Stock:</b> -          | <b>Baupläne:</b> 2                    | <b>Interne Ebenen:</b> 3              |
| <b>Garage:</b> -                                        | <b>Mq Garage:</b> -      | <b>Parkplätze:</b> -                  | <b>Terrassen:</b> -                   |
| <b>Mq Terrassen:</b> -                                  | <b>Qm Balkone:</b> -     | <b>Arkaden:</b> -                     | <b>Mq Arkaden:</b> -                  |
| <b>Garten:</b> privat                                   | <b>Küche:</b> -          | <b>Möbel:</b> -                       | <b>Jährliche Ausgaben:</b> -          |

## ZUBEHÖR

- ✓ Autopassage
- ✓ der Rauchabzug
- ✓ Unabhängiger Eingang
- ✓ Zebrastreifen



Finde mehr heraus  
Zeigen Sie mit Ihrem Smartphone hierher