



est. 1712
PODERE





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

Die Highlights

- Historisches Anwesen unterhalb von Salò am Gardasee
- Ca. 15.790 m² mediterranes Grundstück mit Olivenbestand
- Außergewöhnliche Höhenlage mit Blick auf See, Berge & Stadt
- Mehrteiliger Gebäudekomplex mit authentischer Natursteinarchitektur
- Seltene Verbindung aus Historie, Privatsphäre & Entwicklungspotenzial
- Ca. 732 m² Gesamtfläche
- Vielseitige Gebäudestruktur mit Wohn-, Neben- & Gemeinschaftsflächen
- Historische Hof- und Außenbereiche mit besonderer Atmosphäre
- Poolbereich und weitläufige Außenflächen
- Mediterrane Kulturlandschaft mit Oliven, Zypressen & gewachsener Patina
- Potenzial für exklusives Private Estate am Gardasee
- Konzeptansätze für Boutique Retreat, Hospitality & Corporate Hideaway
- Attraktive Perspektive für Projektentwickler & Betreiber
- Möglichkeiten für Private Dining & ausgewählte Eventformate
- Olivenbestand als atmosphärischer & kulinarischer Identitätsanker
- Nähe zu Salò, Gardone Riviera & dem gehobenen Gardasee-Tourismus
- Interessante Synergieansätze im hochwertigen Hotel- & Hospitality-Umfeld

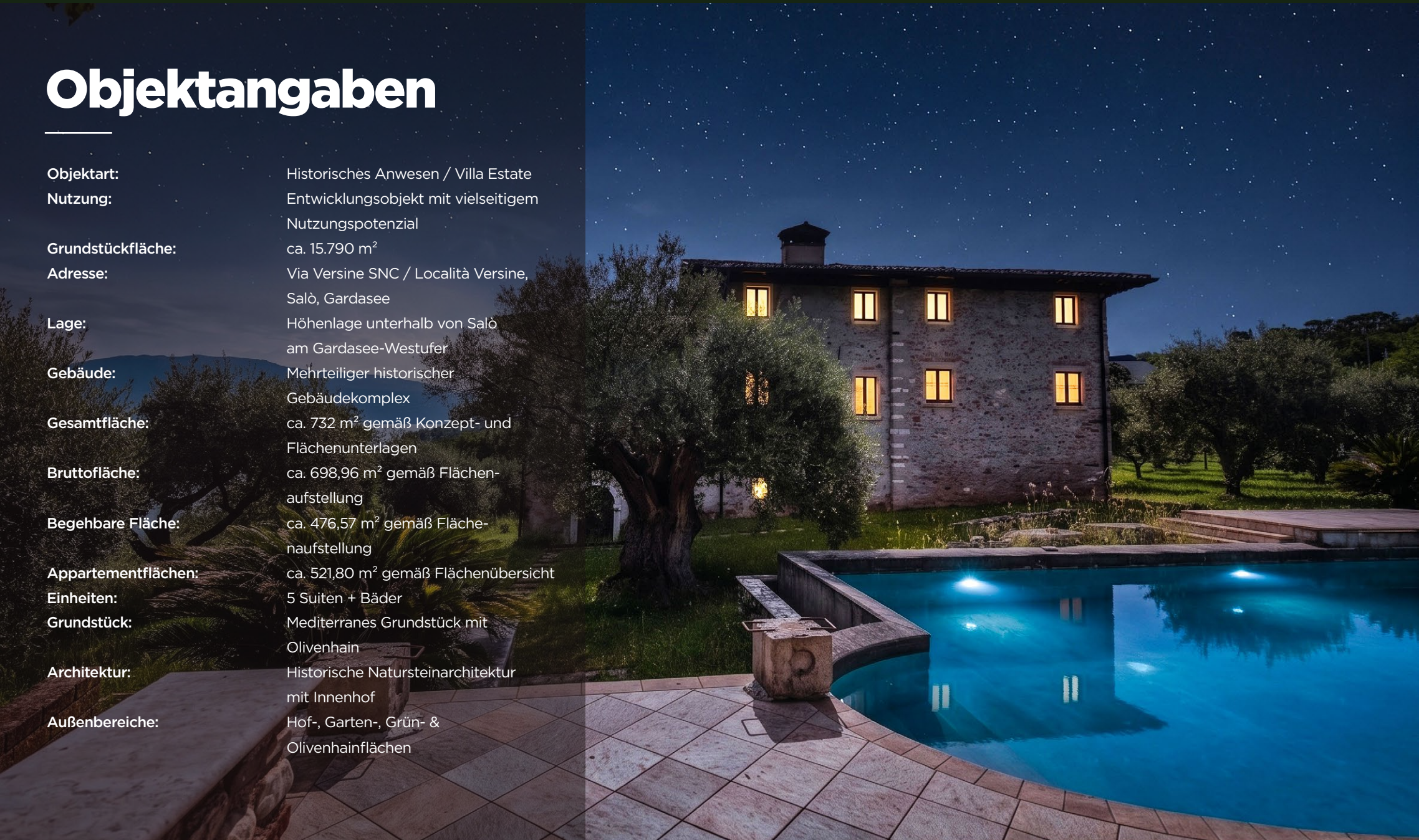




[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

Objektangaben

Objektart:	Historisches Anwesen / Villa Estate
Nutzung:	Entwicklungsobjekt mit vielseitigem Nutzungspotenzial
Grundstückfläche:	ca. 15.790 m ²
Adresse:	Via Versine SNC / Località Versine, Salò, Gardasee
Lage:	Höhenlage unterhalb von Salò am Gardasee-Westufer
Gebäude:	Mehrteiliger historischer Gebäudekomplex
Gesamtfläche:	ca. 732 m ² gemäß Konzept- und Flächenunterlagen
Bruttofläche:	ca. 698,96 m ² gemäß Flächenaufstellung
Begehbare Fläche:	ca. 476,57 m ² gemäß Flächenaufstellung
Appartementflächen:	ca. 521,80 m ² gemäß Flächenübersicht
Einheiten:	5 Suiten + Bäder
Grundstück:	Mediterranes Grundstück mit Olivenhain
Architektur:	Historische Natursteinarchitektur mit Innenhof
Außenbereiche:	Hof-, Garten-, Grün- & Olivenhainflächen



Objektangaben

Poolbereich:	Gemäß vorliegenden Unterlagen und Konzeptansätzen
Status:	Nicht final ausgebaut / substanzstarkes Entwicklungsobjekt
Potenzial:	Private Estate, Boutique Retreat, Hospitality, Events
Besonderheit:	Seeblick, Olivenhain, historische Substanz
Kaufpreis:	Auf Anfrage
Käuferprovision:	4,76 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
Hinweis:	Flächen, Nutzung & Entwicklung vorbehaltlich Prüfung, Planung & Genehmigung





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

Objekt- beschreibung

Historie, Lage und mediterrane Identität

Die Villa Versine ist ein historisch gewachsenes Anwesen unterhalb von Salò, dort, wo der Gardasee nicht nur Kulisse ist, sondern Teil des Lebensgefühls wird. Natursteinfassaden, Torbögen, Außentreppen, Innenhofbereiche, Olivenbäume und Zypressen prägen den Charakter dieses besonderen Ortes. In erhöhter Lage und eingebettet in eine mediterrane Kulturlandschaft entfaltet das Anwesen seine Wirkung nicht durch laute Inszenierung, sondern durch Herkunft, Substanz und Atmosphäre. Besonders im Abendlicht zeigt sich die stille Kraft dieses Ortes. Der Blick über Salò, den See und die umliegenden Berge, die historischen Mauern, der Olivenbestand und die gewachsene Struktur vermitteln ein Bild, das am Gardasee immer seltener wird: authentisch, privat, landschaftlich eingebunden und voller Möglichkeiten.

Substanz mit Entwicklungsperspektive

Die Villa Versine ist bewusst nicht als fertig ausgebautes Luxusprodukt zu verstehen, sondern als substanzstarkes Entwicklungsanwesen mit außergewöhnlicher Ausgangslage. Gerade darin liegt der besondere Reiz: Der heutige Zustand eröffnet einem künftigen Erwerber die Möglichkeit, ein eigenes Konzept zu realisieren und dem Anwesen eine individuelle Handschrift zu geben.

Raumstruktur und Nutzungsidee

Auf Grundlage der vorliegenden Plan- und Vermarktungsunterlagen lässt sich eine Nutzung mit bis zu fünf Suiten bzw. Apartmentbereichen und bis zu sechs Bädern konzeptionell ableiten. Ergänzt wird diese Struktur durch Wohn-, Ess- und Aufenthaltsbereiche, Küchenbereiche, Keller- und Cantina-Flächen, Technik- und Nebenflächen sowie den prägenden Patio-, Portico- und Hofbereich.



Objekt- beschreibung

Private Estate, Hospitality und Genuss

Denkbar ist die Entwicklung zu einem privaten Family Estate, einem exklusiven Boutique Retreat, einem diskreten Corporate Hideaway, einem kleinen Hospitality-Konzept oder einem Ort für Private Dining, Genussformate, Retreats und ausgewählte Events. Ebenso kann das Anwesen für Projektentwickler, Betreiber, Family Offices oder private Investoren interessant sein, die eine besondere Immobilie mit Lagequalität, Substanz und Entwicklungsspielraum suchen.

Olivenhain als Identitätsanker

Das ca. 15.790 m² große Grundstück mit Olivenbestand bildet einen zentralen Bestandteil der Atmosphäre. Der Olivenhain steht nicht für einen professionellen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern für mediterrane Herkunft, Authentizität und konzeptionelle Vielseitigkeit, etwa für eigenes Olivenöl, Tastings, Private Dining, Gastgeschenke oder eine kleine Hausmarke als Teil eines ganzheitlichen Nutzungskonzepts.

Hinweis zu Nutzung und Entwicklung

Alle dargestellten Nutzungs-, Ausbau- und Entwicklungsperspektiven verstehen sich als konzeptionelle Möglichkeiten. Art, Umfang, Flächen, Genehmigungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und künftige Nutzung sind durch den Erwerber mit den zuständigen Fachberatern und Behörden eigenständig zu prüfen.



Raumprogramm Gartengeschoß

Die vorliegenden Plan- und Vermarktungsunterlagen zeigen eine konzeptionelle Nutzung mit bis zu fünf Suiten bzw. Apartmentbereichen und bis zu sechs Bädern. Ergänzt wird das Raumprogramm durch Wohn-, Ess- und Aufenthaltsbereiche, Küchen- und Nebenflächen, Keller-/Cantina-Bereiche sowie den prägenden Portico- und Hofbereich. Die Raumaufteilung und Umsetzung bleiben der Planung und Genehmigung vorbehalten.

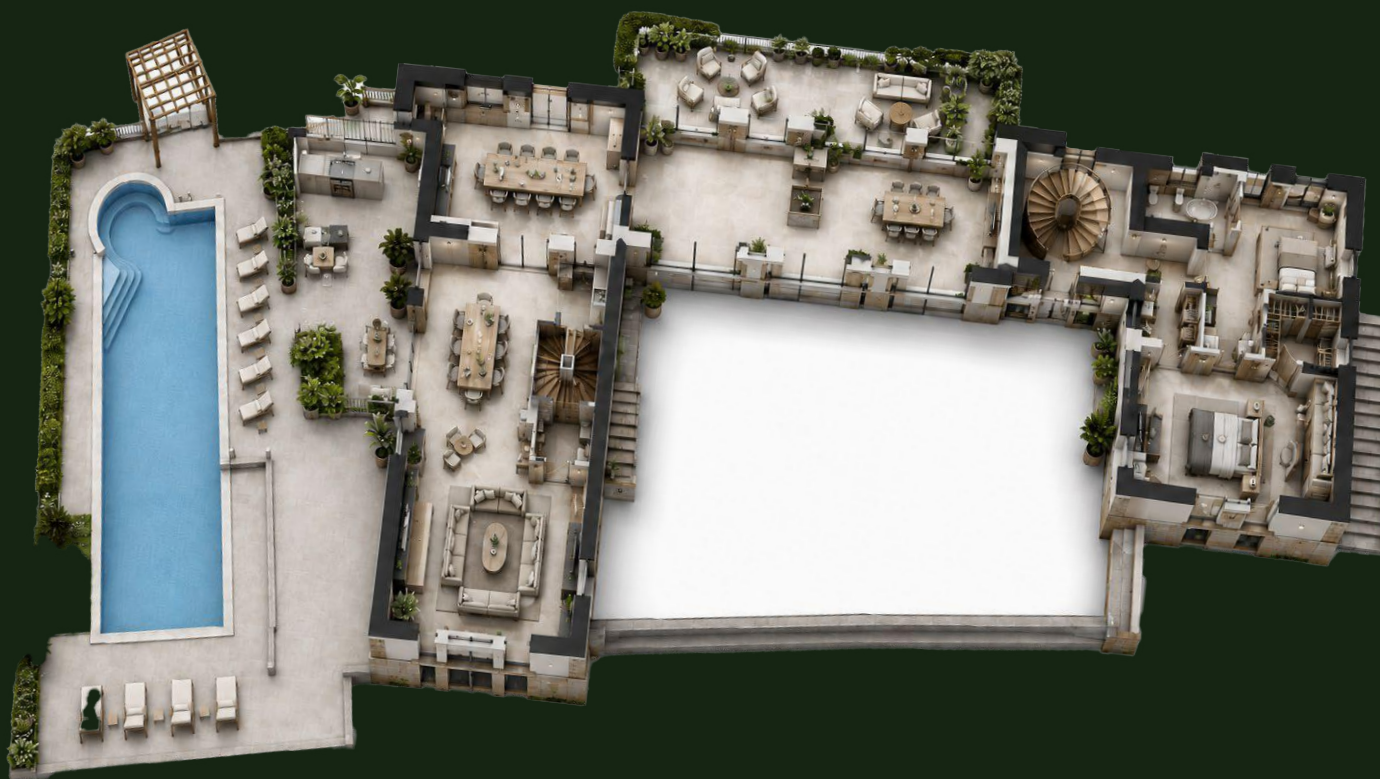




[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

Raumprogramm Obergeschoss

Die vorliegenden Plan- und Vermarktungsunterlagen zeigen eine konzeptionelle Nutzung mit bis zu fünf Suiten bzw. Apartmentbereichen und bis zu sechs Bädern. Ergänzt wird das Raumprogramm durch Wohn-, Ess- und Aufenthaltsbereiche, Küchen- und Nebenflächen, Keller-/Cantina-Bereiche sowie den prägenden Portico- und Hofbereich. Die Raumaufteilung und Umsetzung bleiben der Planung und Genehmigung vorbehalten.

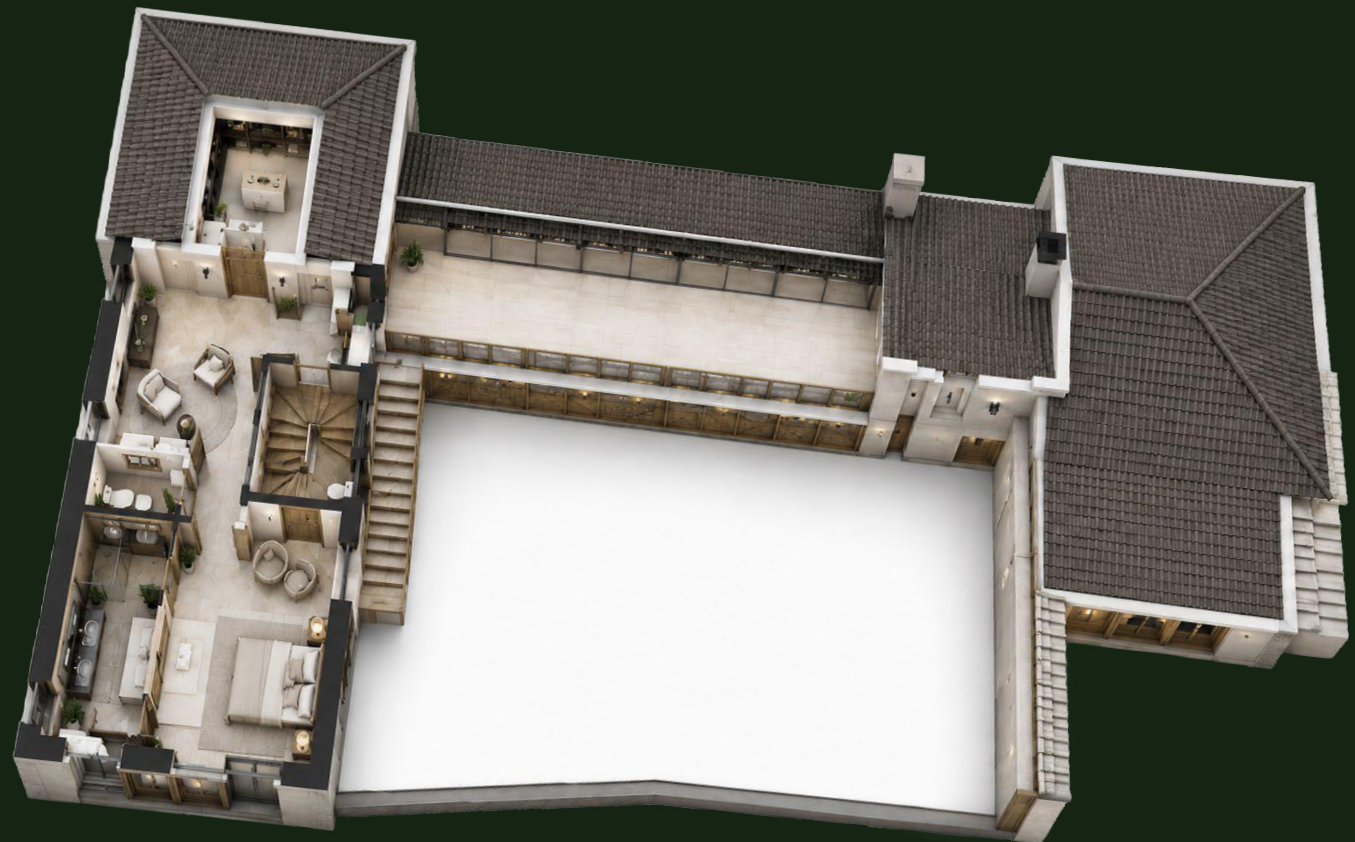




[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

Raumprogramm Dachgeschoss

Die vorliegenden Plan- und Vermarktungsunterlagen zeigen eine konzeptionelle Nutzung mit bis zu fünf Suiten bzw. Apartmentbereichen und bis zu sechs Bädern. Ergänzt wird das Raumprogramm durch Wohn-, Ess- und Aufenthaltsbereiche, Küchen- und Nebenflächen, Keller-/Cantina-Bereiche sowie den prägenden Portico- und Hofbereich. Die Raumaufteilung und Umsetzung bleiben der Planung und Genehmigung vorbehalten.





VIDEO-TOUR ONLINE

Gesamtkonzept Villa Versine

Die Villa Versine bietet ein exklusives Ensemble aus bis zu fünf Suiten, großzügigen Wohn- und Aufenthaltsbereichen sowie vielseitigen Außenflächen. Das Anwesen eignet sich ideal für Private Living, Hospitality, Retreats oder die exklusive Ferienvermietung.

Highlights

- Bis zu 5 Suiten / Apartmentbereiche
- Bis zu 6 Bäder
- Mehrere Wohn- und Aufenthaltsbereiche
- Keller-, Lager- und Technikflächen
- Weinkeller-/Cantina-Potenzial
- Historischer Portico und Innenhof
- Olivenhain, Garten- und Poolbereich

Suitenkonzept

- Hauptsuite – großzügiger Wohnbereich mit repräsentativem Charakter
- Garden Suite – eigenständige Gästesuite mit direktem Zugang zum Außenbereich
- Courtyard Suite – kompakte Einheit für Gäste oder Personal
- Attic Suite – private Rückzugsoase mit Balkon
- Flexible Suite – Ausbaureserve für zusätzliche Nutzungskonzepte

Besondere Merkmale

Der historische Portico mit Innenhof bildet das Herzstück der Villa und eignet sich für Private Dining, Weinverkostungen und exklusive Veranstaltungen. Ergänzt wird das Anwesen durch authentische Kellerflächen mit Cantina-Potenzial sowie weitläufige Außenbereiche mit Olivenhain und mediterranem Ambiente.

Eine außergewöhnliche Toskana-Villa mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und hohem Entwicklungspotenzial.



Der Bestand

Die Substanz der Villa ist solide und aufbaufähig.
Die Lage hingegen ist absolut einmalig.





VIDEO-TOUR ONLINE



Materialien mit Geschichte

Eine Mauer mit Geschichte, in Kombination mit
mediterranen Pflanzen und modernen Elementen





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

The Vision

Sanieren Sie die Villa nach Ihren Wünschen
zu einer echten Luxusoase





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

Eventlocation

Machen Sie Ihr Event, Ihr Fest, Ihren Anlass zu einem Highlight, und schaffen Sie Erinnerungen für Ihre Gäste, welche nie mehr vergehen.





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

Ihr Logenplatz

In erhöhter Lage, mit Blick auf den Gardasee, und den Ort Salò, genießen Sie absolute Bestlage





VIDEO-TOUR ONLINE



Good to know

Tipps für das erfolgreiche Aus- und Umbauen in Italien

Italien verfügt über eine besondere Tradition im Umgang mit historischer Bausubstanz. Anwesen wie die Villa Versine werden nicht nur als Gebäude verstanden, sondern als Teil einer gewachsenen Kulturlandschaft. Wer hier entwickelt, arbeitet idealerweise nicht gegen die Geschichte, sondern mit ihr.

Historische Substanz bewahren und veredeln

Natursteinfassaden, Innenhöfe, Torbögen und gewachsene Strukturen sind keine Einschränkung, sondern der eigentliche Wert solcher Anwesen. Traditionelle Materialien, ruhige Farbwelten und eine sensible Detailplanung können den Charakter erhalten und zugleich neuen Komfort ermöglichen.

Lokale Fachleute frühzeitig einbinden

Ein italienischer Architekt, Geometra oder spezialisierter Fachplaner kennt regionale Abläufe, Behördenwege und technische Anforderungen. Gerade bei Sanierung, Umbau, Nutzungsänderung, energetischer Modernisierung oder Außenanlagen schafft frühe Abstimmung wichtige Planungssicherheit.

Landschaft und Außenbereiche als Gesamtkonzept denken

Am Gardasee spielen Sichtachsen, Hanglagen, Materialien, Vegetation und Außenwirkung eine zentrale Rolle. Hof, Patio, Garten, Olivenhain, Wege und mögliche Poolbereiche sollten als zusammenhängende Erlebniswelt geplant werden, damit nicht nur Fläche entsteht, sondern Atmosphäre.



Olivenhain & Olivenöl

Mediterrane Identität und Nutzung realistisch entwickeln

Der Olivenbestand, die historische Substanz und die Lage eröffnen spannende Perspektiven für Private Estate, Boutique Retreat, Hospitality, Genusskonzepte oder ausgewählte Eventformate. Art, Umfang und Genehmigungsfähigkeit sollten jedoch stets individuell mit Fachberatern und Behörden geprüft werden.

Hinweis: Alle dargestellten Ausbau- und Nutzungsperspektiven verstehen sich als konzeptionelle Möglichkeiten. Art, Umfang und Genehmigungsfähigkeit einer künftigen Nutzung sind durch den Erwerber mit den zuständigen Fachberatern und Behörden eigenständig zu prüfen.





HGW8+5CG Salò,
Brescia, Italien

Lage

Mikrolage mit Weitblick

Die Villa Versine liegt unterhalb von Salò am westlichen Ufer des Gardasees, eingebettet in eine mediterrane Höhenlage aus Olivenhainen, Zypressen und gewachsener Kulturlandschaft. Von hier öffnet sich der Blick über Salò, den See und die umliegenden Berge. Die Lage verbindet Rückzug, Weitblick, Ruhe und Nähe zum Leben am See.

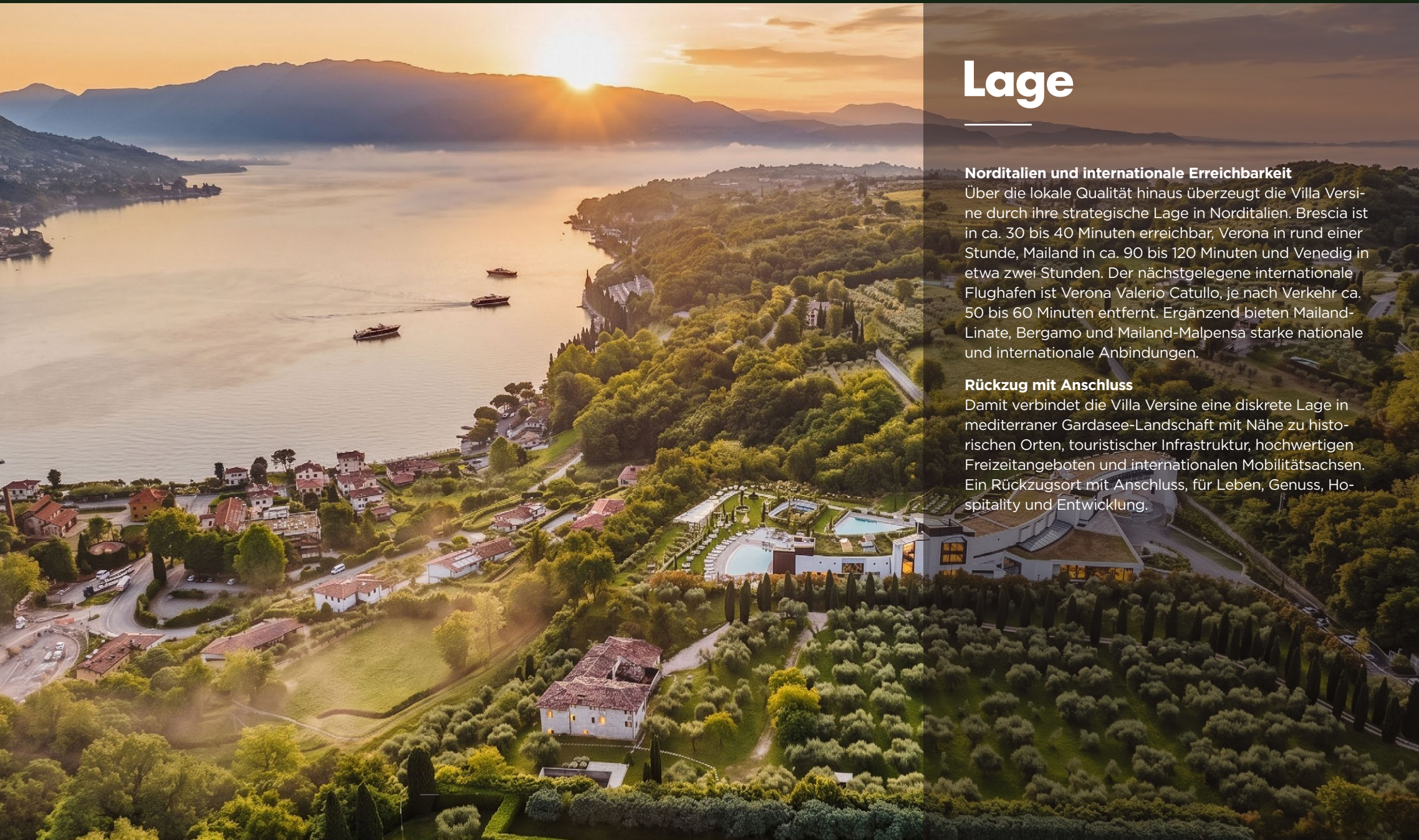
Salò und das elegante Westufer

Salò zählt zu den traditionsreichsten Orten am Gardasee. Die historische Altstadt, die lange Uferpromenade, kleine Piazza, Boutiquen, Restaurants, Cafés und der Hafen prägen eine kultivierte, lebendige und zugleich angenehm unaufgeregte Atmosphäre. Nördlich schließt sich mit Gardone Riviera einer der charaktivvollsten Orte des Westufers an, geprägt von historischen Villen, Parks, Promenaden, dem Vittoriale degli Italiani und gehobenem Tourismus.

Freizeit, Genuss und Hospitality

Die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für Bootfahren, Segeln, Wassersport, Radfahren, Wandern, Golf, Märkte, Kultur, Thermen, Wein, Olivenöl und norditalienische Küche. Für ein Anwesen wie die Villa Versine entsteht daraus ein starker Rahmen für Private Estate, Boutique Retreat, Private Dining, ausgewählte Events oder ein individuell entwickeltes Hospitality-Konzept. Mögliche Synergien mit dem hochwertigen Hotel- und Tourismusumfeld wären im Einzelfall gesondert zu prüfen.

→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

An aerial photograph of Villa Versine at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm orange glow over the scene. In the foreground, there are lush green trees and a large, modern building with a curved roof. To the left, a body of water (Lake Garda) is visible with several boats. In the background, there are rolling hills and mountains under a hazy sky.

Lage

Norditalien und internationale Erreichbarkeit

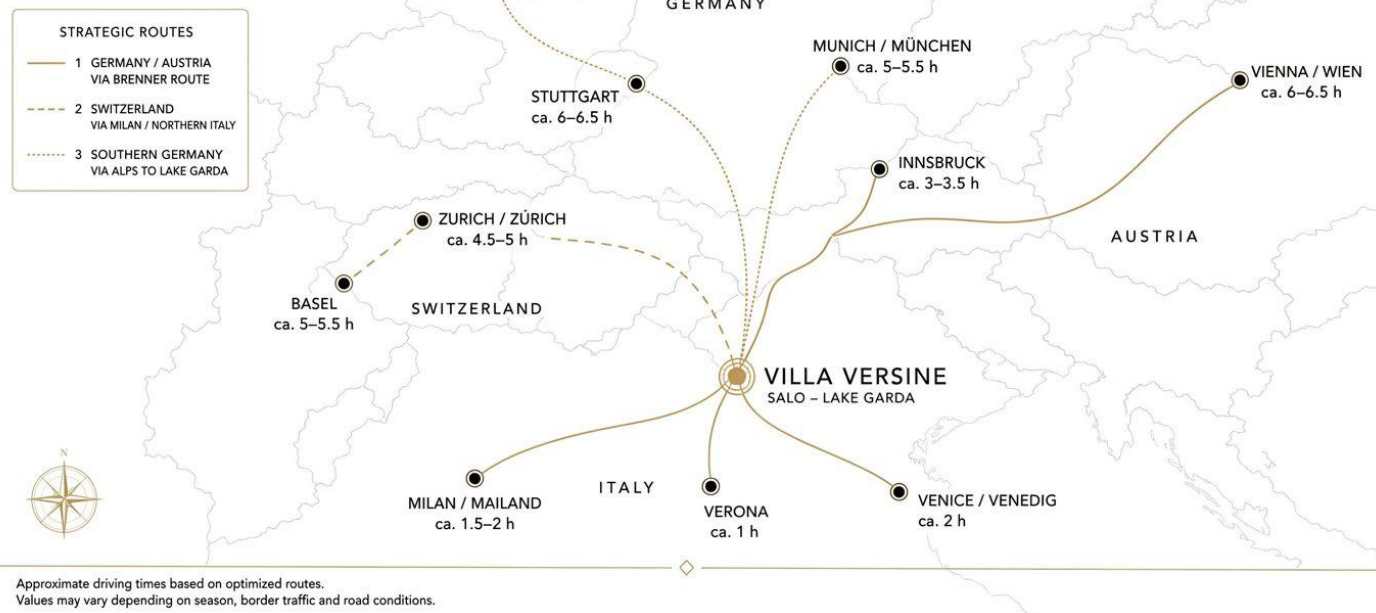
Über die lokale Qualität hinaus überzeugt die Villa Versine durch ihre strategische Lage in Norditalien. Brescia ist in ca. 30 bis 40 Minuten erreichbar, Verona in rund einer Stunde, Mailand in ca. 90 bis 120 Minuten und Venedig in etwa zwei Stunden. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Verona Valerio Catullo, je nach Verkehr ca. 50 bis 60 Minuten entfernt. Ergänzend bieten Mailand-Linate, Bergamo und Mailand-Malpensa starke nationale und internationale Anbindungen.

Rückzug mit Anschluss

Damit verbindet die Villa Versine eine diskrete Lage in mediterraner Gardasee-Landschaft mit Nähe zu historischen Orten, touristischer Infrastruktur, hochwertigen Freizeitangeboten und internationalen Mobilitätsachsen. Ein Rückzugsort mit Anschluss, für Leben, Genuss, Hospitality und Entwicklung.

EUROPEAN STRATEGIC CONNECTIVITY

DRIVING TIMES TO VILLA VERSINE, SALÒ – LAKE GARDA



Strategic Connectivity

Die Villa Versine verbindet diskrete Höhenlage mit unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Orten des westlichen Gardasees. Salò, Gardone Riviera, die Uferpromenade, der Hafen und kulturelle Highlights wie das Vittoriale degli Italiani sind in kurzer Zeit erreichbar. So entsteht eine Mikrolage, die Rückzug und Erlebnisqualität vereint: privat gelegen, landschaftlich eingebettet und dennoch nah an Gastronomie, See, Kultur, Freizeit und gehobenem Tourismus.

Über die Region hinaus überzeugt das Anwesen durch seine strategische Anbindung an Norditalien und die wichtigsten Herkunftsräume aus dem europäischen Ausland. Süddeutschland, Österreich und die Schweiz sind über etablierte Alpenrouten gut angebunden, während Verona, Mailand, Bergamo und Malpensa starke nationale und internationale Flugverbindungen bieten.

Damit eignet sich die Villa Versine nicht nur als privater Rückzugsort am Gardasee, sondern auch als international erreichbare Basis für Eigentümer, Gäste, Family Offices, Betreiber oder anspruchsvolle Hospitality-Konzepte, die mediterranen Rückzug mit effizienter Mobilität verbinden möchten.



VIDEO-TOUR ONLINE

Kontaktieren Sie uns

ANSCHRIFT

Von Hirsch GmbH
CEO Sebastian Hirsch

ADRESSE

Münchnerstraße 15a,
82319 Starnberg

KONTAKT

Sebastian Hirsch
Geschäftsführer
Mobil: ++49 (0)157 38 80 29 18
Mail: info@vonhirsch.gmbh



VON HIRSCH
Luxusimmobilien

Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet
von der Von Hirsch GmbH



Sebastian Hirsch



Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Dieses Exposé wurde auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen erstellt. Sämtliche Objektangaben, Flächen, Grundrisse, Bilder, Visualisierungen, Nutzungsideen sowie Planungs- und Entwicklungsperspektiven beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers, dessen Beauftragten oder Dritter. Als Maklerunternehmen haben wir diese Angaben nicht eigenständig bautechnisch, rechtlich, steuerlich, wirtschaftlich oder genehmigungsrechtlich geprüft. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen sind der Eigentümer bzw. dessen Bevollmächtigte verantwortlich. Die Veröffentlichung erfolgt auf Grundlage der freigegebenen Objektinformationen.

Wir übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben. Eine Haftung ist ausgeschlossen, sofern uns nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieses Exposé stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung, Garantie oder Zusicherung bestimmter Eigenschaften dar. Flächen, Grundrisse, Raumprogramme und Aufteilungen beruhen auf vorliegenden Kataster-, Planungs-, Konzept- und Vermarktungsunterlagen. Sie können von tatsächlichen, genehmigten, vermessenen oder künftig realisierbaren Flächen abweichen. Durch Planung, Genehmigung, Sanierung oder Umnutzung können sich Flächen, Zuschnitte und Nutzungen ändern.

Alle dargestellten Ausbau-, Nutzungs-, Hospitality-, Event-, Retreat-, Private-Estate-, Pool-, Garten-, Olivenhain- oder Betreiberkonzepte sind unverbindliche Möglichkeiten. Sie stellen keine Zusage zu Bestand, Genehmigungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit, Auslastung, Ertrag, Betreiberfähigkeit oder künftiger Nutzung dar.

Bei Immobilien in Italien sind insbesondere Kataster, Grundbuch, Baurecht, Städtebau, Landschafts- und Denkmalschutz, Steuern, Technik und Energie eigenständig zu prüfen. Für Umbau, Sanierung, Nutzungsänderung, touristische Nutzung, Events, Pool- und Außenanlagen oder sonstige Vorhaben können Genehmigungen, Anzeigen oder behördliche Abstimmungen erforderlich sein. Maßgeblich sind die zuständigen italienischen Behörden und geltenden Vorschriften. Aufgrund des historischen Charakters und der Lage können Anforderungen des Kultur-, Denkmal-, Landschafts- oder Ortsbildschutzes bestehen. Eingriffe an Fassaden, Dachflächen, Naturstein, historischen Bauteilen, Außenanlagen, Zufahrten, Poolanlagen, Beleuchtung, Vegetation oder Sichtachsen können einer besonderen Prüfung unterliegen.

Visualisierungen, Moodbilder, KI-Darstellungen sowie beispielhafte Einrichtungs-, Event-, Pool-, Garten- oder Nutzungsszenarien dienen nur der Veranschaulichung möglicher Ideen. Sie stellen keinen Ist-Zustand, keine genehmigte Planung, keine zugesicherte Ausstattung und keine verbindliche Leistungsbeschreibung dar.

Hinweise auf das Hotel- und Hospitality-Umfeld, insbesondere A-ROSA oder andere Anbieter, begründen keine Aussage über bestehende Kooperationen, Nutzungsrechte, Zufahrtsrechte, Cateringzusagen, Mitbenutzungsrechte oder Betreibervereinbarungen. Etwaige Synergien sind gesondert zu prüfen und zu vereinbaren. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen, Änderungen des Planungs-, Genehmigungs-, Eigentums-, Kataster- oder Rechtsstandes sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Ein rechtsverbindlicher Erwerb kommt ausschließlich durch notariellen Kaufvertrag nach italienischem Recht zustande.

Die Käuferprovision beträgt 4,76 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis, sofern keine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen wird. Der Provisionsanspruch entsteht bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages infolge unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Dem Erwerber wird vor Vertragsschluss eine eigenständige Due Diligence empfohlen. Dazu gehören insbesondere die Prüfung von Eigentum, Belastungen, Dienstbarkeiten, Kataster- und Grundbuchstand, Bausubstanz, Genehmigungen, Nutzungsrechten, Denkmal- und Baurecht, Steuern, Energie, Umweltfragen sowie der Realisierbarkeit des geplanten Nutzungskonzepts.

Texte, Grafiken, Fotografien, Pläne, Visualisierungen, Layouts und sonstige Inhalte dieses Exposés sind urheberrechtlich geschützt. Verwendung, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe durch Dritte sind ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Personenbezogene Daten werden nach den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der DSGVO, verarbeitet. Als Immobilienmakler sind wir zudem zur Geldwäscheprävention verpflichtet, die Identität unserer Kunden und wirtschaftlich Berechtigten festzustellen und entsprechende Nachweise einzuholen. Dieses Exposé dient der ersten vertraulichen Information und stellt keine rechtliche, steuerliche, technische, bauliche oder wirtschaftliche Beratung dar. Eine verbindliche Prüfung des Objekts, seiner rechtlichen Situation und der beabsichtigten Nutzung bleibt den vom Erwerber beauftragten Fachberatern vorbehalten.



est. 1712
PODERE

