



Villa Teodora

Manerba del Garda, Brescia

Il luogo e la storia

History and location

Adagiata sulla sponda bresciana del Lago di Garda, nel cuore della Valtenesi, Manerba del Garda coniuga in modo armonico una storia millenaria, un'elevata qualità della vita e una raffinata vocazione turistica. Protetta dalla maestosa Rocca che domina il lago questa località ha rappresentato per secoli un punto strategico di controllo del territorio. Oggi l'identità rurale, con colline moreniche ricoperte da ulive e vigneti, si completa con una vocazione turistica e residenziale con strutture ricettive di qualità, seconde case e residenze di pregio.

Tempo, spazio e rapporto con la natura coabitano armoniosamente: le giornate scorrono tra passeggiate panoramiche, uscite in barca verso l'Isola di San Biagio, percorsi tra le colline, campi da golf, attività nautiche; la vicinanza a località come Salò, Desenzano e Sirmione contribuiscono a definire uno stile di vita raffinato ma informale fatto di benessere, natura e autenticità.

Grazie alla sua posizione strategica e alla sua biodiversità questo lembo di territorio è parte di una riserva naturale e rappresenta un perfetto "matrimonio" tra l'ecosistema del lago e quello terrestre. Il blu del lago si intreccia con il verde delle colline tra pievi campestri, incantevoli scorci, tranquillità e sapori tradizionali.

Nestled on the Brescia shore of Lake Garda, in the heart of the Valtenesi, Manerba del Garda harmoniously combines a thousand-year history, a high quality of life, and a refined tourist vocation.

Protected by the majestic fortress overlooking the lake, this town has represented a strategic point of control of the territory for centuries.

Today, the rural identity, with moraine hills covered with olive trees and vineyards, is complemented by a tourist and residential vocation with quality accommodation facilities, second homes and prestigious residences.

Time, space, and a relationship with nature coexist harmoniously: the days pass through scenic walks, boat rides to the island of San Biagio, hillside trails, golf courses, and nautical activities; the proximity to towns like Salò, Desenzano, and Sirmione helps define a refined yet formal lifestyle of well-being, nature, and authenticity.

Thanks to its strategic location and biodiversity, this strip of land is part of a nature reserve and represents a perfect "marriage" between the lake's ecosystem and the terrestrial one. The blue of the lake intertwines with the green of the hills among country parishes, enchanting views, tranquility and traditional flavors.

Uno scenario unico tra lago e storia

A unique setting between the lake and history



La proprietà

The property

Sospesa tra lago e prime colline, in una posizione dominante ma a pochi minuti dalla riva lacustre, questa prestigiosa proprietà armonizza privacy, natura e un elevato potenziale di valorizzazione.

L'accesso avviene attraverso un ingresso indipendente e un suggestivo vialetto privato che conduce a un'oasi immersa nel verde. Circondata da un parco secolare di oltre 10.000 mq, arricchito da piscina e campo da tennis, la proprietà comprende una villa principale di circa 740 mq e una dependance di 240 mq.

Le tre terrazze panoramiche, due nella residenza principale e una nella dependance, regalano una straordinaria vista sul lago, con scorci che si estendono quasi a 360 gradi.

La villa, realizzata negli anni Settanta e oggi in buono stato di manutenzione, mantiene intatta la propria identità architettonica e offre straordinarie opportunità di valorizzazione attraverso un progetto di restyling. Priva di arredi e caratterizzata da una distribuzione degli spazi estremamente generosa, si sviluppa su tre piani: nel piano sottostrada coesistono una zona giorno, tre camere con relativi bagni, un corridoio e una zona ripostiglio; completa questa sezione un altro locale facilmente convertibile in cucina/soggiorno, un altro bagno e un ulteriore ripostiglio.

Al piano terra il portico di accesso conduce alla zona living di generose dimensioni in continuità con un balcone dalla meravigliosa vista lago; sullo stesso piano si trovano una cucina, due bagni, altre tre camere e un ripostiglio. Il primo piano, infine, si compone di zona giorno, terrazzo, un bagno e un disimpegno più una zona solaio.

La dependance, completamente indipendente, dispone di una grande terrazza vista lago, zona living, cucina con dispensa, due camere, servizi, cantina e ampi spazi accessori.

Suspended between the lake and the first hills, in a dominant position but just minutes from the lake shore, this prestigious property harmonizes privacy, nature and a high potential for valorization.

Access is through a private entrance and a charming private driveway that leads to an oasis surrounded by greenery. Surrounded by a centuries-old park of over 10.000 sqm, enriched by a swimming pool and tennis court, the property includes a main villa of approximately 740 sq m and an annex of 240 sq m.

The three observation decks - two in the main residence and one in the outbuilding - offer extraordinary views of the lake, with views extending almost 360 degrees.

The villa, built in the 1970s and now in good condition, maintains its architectural identity intact and offers extraordinary opportunities for enhancement through a restyling project. Unfurnished and characterized by an extremely generous distribution of space, it is spread over three floors: in the under street level coexist a living area, three rooms with their bathrooms, a corridor and a storage area; complete this section another room easily convertible into kitchen/living room, another bathroom and an additional storage room.

On the ground floor, the entrance porch leads to the generously sized living area, continuing with a balcony with a wonderful lake view. On the same floor are a kitchen, two bathrooms, three other rooms, and a storage room. Finally, the first floor consists of a living area, terrace, a bathroom and a hallway plus an attic area.

The fully independent annex has a large lake view terrace, living area, kitchen with pantry, two rooms, amenities, cellar and large accessory spaces.

Una veduta d'insieme della Villa con la dependance, il parco e la piscina

An overall view of the Villa with its annex, park and swimming pool





Da una delle grandi terrazze panoramiche, lo sguardo spazia senza confini su un suggestivo panorama lacustre a 360 gradi
From one of the expansive panoramic terraces, the view stretches endlessly across a breathtaking 360-degree lake panorama

Specifiche tecniche

Technical Specifications

	Superficie commerciale mq	Commercial surface sqm	740
	Superficie lotto mq	Land area sqm	10.500
	Categoria catastale	Cadastral category	A7/A8
	Posti auto	Parking space	✓
	Terrazza/Veranda	Terrace/Veranda	✓
	Giardino	Garden	✓
	Piscina	Swimming pool	✓
	Area fitness	Fitness area	✓
	Campo da tennis	Tennis court	✓
	Dependance mq	Dependance smq	288
	Riscaldamento a radiatori	Radiator heating system	✓
	Impianto aria condizionata	Air conditioning system	✓

Planimetrie

Floor Plan



Piano sottostrada | N
Basement floor

Planimetrie

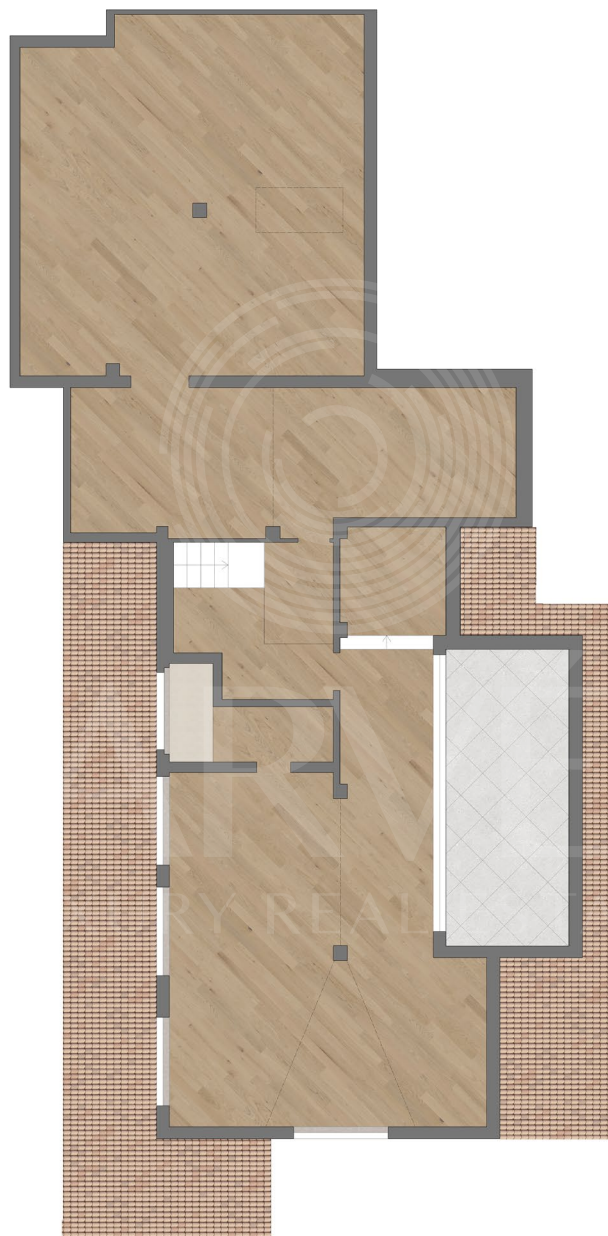
Floor Plan



Piano terra | N
Ground floor | 

Planimetrie

Floor Plan



Piano primo | N
First floor

Planimetria Dependance

Dependance Floor Plan





Luce, lago, prospettiva: l'ingresso della Villa svela un meraviglioso living

Light, lake, perspective: the entrance to the Villa reveals a wonderful living ①



Ampie finestre incorniciano il paesaggio come in un quadro d'autore

Large windows frame the landscape like a master painting

②



La zona del camino si fonde con l'orizzonte infinito del lago che si svela oltre la terrazza
The fireplace area blends with the infinite horizon of the lake unfolding beyond the terrace



Una delle spaziose camere con vista del piano terra
One of the spacious ground-floor rooms with a view



La possibile camera master con vista panoramica, bagno en-suite e spazio da adibire a cabina armadio

The potential master bedroom with a panoramic view, en-suite bathroom, and space for a walk-in closet

5



La scalinata terrazzata che costeggia la serra e introduce con eleganza alla residenza

The terraced staircase that runs alongside the greenhouse, gracefully leading to the residence

6



Una veduta aerea del campo da tennis inserito nel parco della Villa

An aerial view of the tennis court set in the Villa park



La seconda terrazza in beole del piano inferiore si apre anch'essa su un panorama mozzafiato

The second beola stone terrace on the lower level also opens up to a breathtaking panorama



Scorci panoramici tra lago e natura si svelano ad ogni passo nel giardino della proprietà
Scenic vistas of the lake and nature unfold with every step through the estate's gardens



Clicca per scoprire il video della proprietà
Click to discover the property video

www.jarves.com
info@jarves.com
T: +39 02.477.02.222

MILANO
Corso Garibaldi, 95 - Brera

PORTO CERVO
Piazzetta degli Archi, 6

MADONNA DI CAMPIGLIO
Piazza Righi



Questo documento non rappresenta elemento contrattuale
This document does not represent contractual element