

# LAKE GARDA SUD

## 4 questions to Nicola Peretti

Nicola Peretti ist Gründer und Geschäftsführer der Immobilienagentur **Immobiliare Peschiera** und kennt den Süden des Gardasees wie seine eigene Westentasche. Wir haben ihn zur aktuellen Immobilienlage befragt und interessante Antworten erhalten.

*Nicola Peretti è il fondatore e amministratore delegato dell'agenzia Immobiliare Peschiera e conosce la parte sud del Lago di Garda come le sue tasche. Gli abbiamo chiesto della situazione immobiliare attuale, ottenendo risposte interessanti.*



NICOLA PERETTI  
Founder & CEO Immobiliare Peschiera

### Ciao Nicola, kannst du uns mitteilen, wie es um den Immobilienmarkt im südlichen Teil vom Gardasee bestellt ist?

Der Wohnungsmarkt am Gardasee erfreut sich bester Gesundheit: Im Jahr 2022 haben Käufe und Verkäufe sowohl am Veroneser als auch am Brescianer Ufer stark zugenommen. Die beliebtesten Gebiete sind Peschiera d/G, Lazise, Bardolino, Garda, Torri del Benaco, Sirmione und Desenzano d/G. Ein dynamischer Wohn- und Luxusmarkt.

Das am häufigsten vertretene Käuferprofil sind: zu 50% Familien oder Paare ausländischer oder Südtiroler Nationalität, insbesondere aus den historischen Märkten des Gardasees wie Deutschland, Österreich, Holland und der Schweiz, gefolgt von Briten (5%) und anderen Nationalitäten (10%); zu 35% italienische und lombardische Käufer, sowie Käufer aus Venetien.

Immobiliare Peschiera hat auch ein exponentielles Wachstum beim Kauf und Verkauf von Häusern für Gemeinden im Hinterland und in den Moränenhügeln wie Valeggio sul Mincio, Castelnuovo d/G, Sandrà, Ponti sul Mincio, Monzambano und Pozzolengo festgestellt und dabei einen mehr als positiven Trend verzeichnet.

### Sind zurzeit mehr renovierte oder neue Gebäude auf dem Markt?

Es handelt sich um Häuser mit Außenbereich, Garten oder Terrasse, mit oder ohne Schwimmbad, mit mittlerer bis großer Größe, sowie um Häuser mit Panoramablick oder in unmittelbarer Nähe zu den Nachbarstädten am See. Doppelhaushälften oder freistehende Villen, neu oder vor kurzem gebaut, aber in gutem Zustand, angesichts des Trends zu Neubaulösungen in fortschrittlicher Energieklasse, oder auch Häuser mit historischem Flair oder im Jugendstil, die eine komplette Renovierung



Padiglione degli Ufficiali - Peschiera del Garda

benötigen.

Wir können bestätigen, dass der Gardasee-Immobilienmarkt, der sich im Wachstum befindet, derzeit eine breite Palette von Lösungen bietet, auch angesichts der dynamischen Ausrichtung der Anfragen sowohl aus dem Ausland als auch aus der Region, sowohl für Zweitwohnungen als Investition oder Feriendomizil, als auch für Erstwohnungen.

### Lass uns über die Preise sprechen. Steigen oder fallen sie? Ich weiß, du hast keine Kristallkugel, aber wie siehst du die Zukunft?

Die Preise auf dem Markt für Luxuswohnungen sind im vergangenen Jahr gestiegen, die Notierung für neue Objekte in den besten Lagen liegt zwischen 5.000 und 6.000 Euro/m<sup>2</sup>, während die Notierung für gebrauchte bewohnbare Objekte im Hinterland zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m<sup>2</sup> liegt.

Der Durchschnittspreis für eine Villa in Seenähe liegt bei etwa 1,5 Millionen Euro und sinkt in ebenfalls prestigeträchtigen, aber nicht direkt am See gelegenen Lagen auf etwa 800.000 Euro.

Ich gebe dir ein Beispiel, neue Wohnungen in der Gegend von Peschiera d/G werden im Durchschnitt für etwa 3.000 Euro/m<sup>2</sup> verkauft, mit Spitzen von 5.000 Euro/m<sup>2</sup> für Penthäuser am Seeufer. ▶

» When buying a home, it is important to rely on a trusted partner who can find the best and most suitable solution for your needs. «

Nicola Peretti



Wie du sehen kannst, sind die Werte auf dem Prestigemarkt wieder gestiegen und erreichen durchschnittliche Höchstpreise von 5.500 Euro pro Quadratmeter.

Nach Angaben von Immobiliare Peschiera werden sowohl die Verkäufe als auch die Preise im Jahr 2023 voraussichtlich steigen.

**Wenn einer unserer Leser daran interessiert ist, eine Immobilie am Gardasee zu kaufen, welche Schritte sind dann zu beachten?**

Beim Kauf eines Hauses ist es wichtig, sich auf einen vertrauenswürdigen Partner zu verlassen, der die beste und geeignetste Lösung für Ihre Bedürfnisse finden kann.

Immobiliare Peschiera ist eine moderne und dynamische Realität im Herzen des Gardasees, die von einem Team mit großer Erfahrung im Immobiliensektor für die Suche

und das Angebot von Immobilien zum Kauf und zur Miete gebildet wird.

Wir stellen den Interessenten den Rat unserer Fachleute zur Verfügung, die jedes Projekt mit Hingabe und Sorgfalt verfolgen, mit maßgeschneiderten Lösungen auf der Grundlage der spezifischen Bedürfnisse, unter Wahrung der Vertraulichkeit und der Privatsphäre. Wir garantieren Ihnen einen qualifizierten und kompetenten Service und bauen ein Vertrauensverhältnis auf, das für die Erfüllung Ihrer Erwartungen notwendig ist.

Im Rahmen unserer Struktur bieten wir Ihnen eine kostenlose und maßgeschneiderte Kreditberatung, um Ihren unterschiedlichen finanziellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Wir bieten Ihnen einen Rundum-Service bei der Suche nach einer Immobilie, der Vermietung oder dem Verkauf Ihrer Wohnung. Die Leser von ImmoStyle können sich jederzeit gerne an uns wenden. ◆

**Ciao Nicola, ci racconti come sta andando il mercato immobiliare del Lago di Garda nella parte Sud?**

Il mercato residenziale del Lago di Garda gode di ottima salute: nel 2022 le compravendite hanno registrato un buon incremento, sia sulla sponda veneta che bresciana, le zone più richieste si confermano Peschiera d/G, Lazise, Bardolino, Garda, Torri del Benaco, Sirmione e Desenzano d/G. Un mercato dinamico sia residenziale che di pregio.

Il profilo più diffuso di acquirente è rappresentato: dal 50% prevalentemente da famiglie o coppie di nazionalità straniera o altoatesina, in particolare arriva da mercati storici per il Lago di Garda come Germania, Austria, Olanda e Svizzera, seguiti dai britannici (5%) e da altre nazionalità (10%); dal 35% da acquirenti italiani, lombardi e veneti.

Immobiliare Peschiera ha rilevato una crescita esponenziale anche nella compravendita di case per i comuni nell'entroterra e nelle colline moreniche come Valeggio sul Mincio, Castelnuovo d/G, Sandra, Ponti sul Mincio, Monzambano e Pozzolengo, registrando un trend più che positivo.

**Al momento sono sul mercato più immobili ristrutturati o di nuova costruzione?**

Parliamo sia di case con spazi esterni, giardino o terrazzo abitabile, con piscina o senza, con metrature medio ampie, questo dettato anche dai nuovi driver di mercato a seguito del lungo periodo che abbiamo trascorso di lockdown, sia di case con vista panoramica oppure in posizioni molto vicine ai paesi limitrofi del lago. Ville bifamiliari o singole, di costruzione nuova o recente ma in buono stato, vista la tendenza ad orientarsi verso soluzioni di nuova costruzione in classe energetica avanzata, o addirittura di case dal sapore storico o di stile liberty completamente da ristrutturare. Possiamo affermare che essendo in crescita, il mercato immobiliare del Lago di Garda, al momento, offre una vasta gamma di soluzioni, dato anche dall'orientamento dinamico delle richieste sia estere che della zona, per seconde case come investimento o casa vacanza, che per prime case.

**Parliamo di prezzi. Sono in aumento o in riduzione? So che non hai la sfera di cristallo, ma come vedi il futuro?**

I prezzi del mercato residenziale di pregio hanno registrato un aumento nell'ultimo anno, la quotazione degli immobili nuovi nelle migliori location è compresa nel range 5.000-6.000 euro/mq, mentre la quotazione per immobili usati abitabili dell'entroterra va da 2.000



Peschiera del Garda

a 3.000 euro/mq.

Il prezzo medio di una villa vicino al lago è di circa 1.5 milioni di euro, per scendere a circa 800 mila euro in location sempre di pregio ma non direttamente sul lago.

Ti faccio un esempio, il nuovo ad oggi in zona Peschiera d/G è mediamente venduto intorno a 3.000 € al mq con punti di 5.000 € al mq per gli attici sul lungolago.

Come puoi vedere i valori nel mercato di pregio sono tornati a crescere, raggiungendo quotazioni massime medie di 5.500 euro/mq. Per il 2023, secondo Immobiliare Peschiera è previsto un aumento sia delle compravendite che dei prezzi.

**Se un nostro lettore sarebbe interessato a un acquisto immobiliare sul Lago di Garda, quali sono i passi giusti da seguire?**

Quando si acquista la casa è importante affidarsi a un partner di fiducia in grado di trovare la soluzione migliore e adatta alle proprie esigenze.

Immobiliare Peschiera è una realtà moderna e dinamica nel cuore del Lago di Garda, formata da un team di grande esperienza nel settore immobiliare per la ricerca e l'offerta di immobili in vendita e in affitto.

Mettiamo a vostra disposizione la consulenza dei nostri professionisti che seguono con dedizione e cura ogni progetto, con soluzioni su misura in base alle specifiche necessità, nel rispetto della riservatezza e della privacy. Garantiamo un servizio qualificato e competente, instaurando un rapporto di fiducia necessario per la soddisfazione delle vostre aspettative.

All'interno della nostra struttura mettiamo a disposizione una consulenza creditizia gratuita e personalizzata in modo da soddisfare le diverse esigenze finanziarie.

Offriamo un servizio a 360 gradi nella ricerca di un immobile, nell'affitto o nella vendita della vostra casa. Saremo lieti di offrire questo servizio anche ai lettori di ImmoStyle. ◆



Lazise

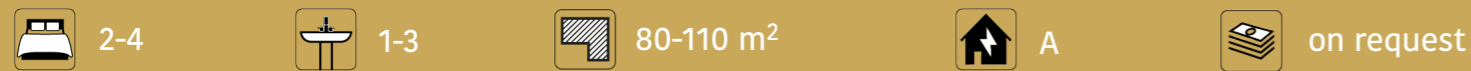


## TORRI DEL BENACO



Torri del Benaco, in una panoramica e tranquilla posizione, nuova realizzazione di esclusiva e moderna residenza con piscina totalmente vista lago. Il nuovo residence sarà composto da 11 unità abitative con giardino privato e ampi terrazzi. Piscina a sfioro panoramica.

Torri del Benaco, in posizione panoramica e tranquilla, nuova realizzazione di esclusivo e moderno residence con piscina totalmente vista lago. Il nuovo residence sarà composto da 11 unità abitative con giardino privato e ampi terrazzi. Piscina a sfioro panoramica.



## VERONA



Verona, an der Piazza delle Erbe, bieten wir eine luxuriös eingerichtete Wohnung im vierten Stock mit Aufzug. Das Apartment befindet sich in einem Gebäude mit Blick auf die berühmte Piazza delle Erbe und Via Cappello.

Verona, in Piazza delle Erbe, proponiamo lussuoso appartamento arredato al quarto piano con ascensore. L'immobile si trova in palazzo affacciato alla rinomata Piazza delle Erbe e Via Cappello.



Immobiliare Peschiera S.r.l.s. | via Venezia n. 5 | 37019 Peschiera del Garda (VR)  
www.immobiliarepeschiera.it | info@immobiliarepeschiera.it | +39 045 8130 930



immobiliare  
**PESCHIERA**  
VALORI DI CASA



## DAS GARDASEEGEBIET IST UNSER ZUHAUSE

Die Immobilienagentur Immobiliare Peschiera ist eine Relität, welche tief im Gardaseegebiet verwurzelt ist. Die Verbundenheit mit diesem Gebiet und seinem kulturellen und naturalistischen Reichtum treibt uns jeden Tag an, es zu fördern und aufzuwerten. Aus diesem Grund stehen Ihnen unsere Immobilienberater jederzeit zur Verfügung, um Ihnen Professionalität bei der Suche und dem Verkauf Ihrer Immobilie anzubieten.

## IL TERRITORIO DEL LAGO DI GARDA È IL LUOGO CHE CHIAMIAMO CASA

L'Agenzia Immobiliare Peschiera è una realtà profondamente radicata all'interno del territorio del Lago di Garda. Il legame con questa area e con la ricchezza culturale e naturalistica che le appartiene ci spinge ogni giorno a promuoverlo e valorizzarlo. Per questo motivo i nostri consulenti immobiliari e creditizi sono a tua disposizione e ti offrono la loro professionalità nella ricerca e vendita del tuo immobile.

