

Maderno – Toscolano Maderno

# Splendida villa con vista lago e piscina privata

Codice oggetto: IT244921452



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

PREZZO D'ACQUISTO: 2.530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 8

Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | IT244921452            |
| Superficie netta    | ca. 300 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 15.02.2025             |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 5                      |
| Anno di costruzione | 2023                   |

|                        |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.530.000 EUR                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                            |
| Compenso di mediazione | soggetto a commissione                       |
| Superficie commerciale | ca. 410 m <sup>2</sup>                       |
| Superficie lorda       | ca. 367 m <sup>2</sup>                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto, Balcone |

Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo                                                                            |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## Una prima impressione

Villa in fase di costruzione, pronta entro primavera 2025.

Ubicata sulle colline di Toscolano Maderno, in zona appartata e tranquilla, gode di una strepitosa vista sul lago di Garda.

Al piano seminterrato si trova il garage doppio, la spa, la palestra, una camera per gli ospiti, due bagni oltre i locali di servizio.

Al piano terra vi è una zona living con soggiorno, cucina e un bagno che si affacciano sul lago e sulla piscina.

Il primo piano è composto da due camere matrimoniali, due cabine armadio e due bagni.

Sul tetto è stata ricavata una terrazza solarium attrezzata, di generose dimensioni.

La scelta lussuosa dei materiali rendono la villa molto elegante.

Con una visita si potrà godere delle vista incantevole e si potrà percepire il lusso di vivere qui.

Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## Tutto sulla posizione

### Cenni di storia

Centro di origine etrusca, secondo la tradizione, in epoca romana era chiamato BENACUM ed assurgeva a capoluogo della riviera bresciana del lago di Garda. Conobbe un periodo di splendore tra il X e il XIII secolo, grazie ad una serie di privilegi concessi prima da Ottone I, poi da Federico Barbarossa e da Roberto d'Angiò, re di Sicilia. In particolare grazie al Barbarossa ottenne la parziale autonomia, mentre nel 1377 perse il suo ruolo di capoluogo della riviera, secondo la volontà di Beatrice della Scala, che spostò la capitale della "Magnifica Patria" a Salò. Sotto la dominazione veneta rientrò nell'ambito territoriale della Quadra di Maderno. Particolarmente ricco è il patrimonio artistico: oltre ai resti di splendidi pavimenti appartenuti ad una villa costruita in età etrusca e al monumento allo statista bresciano Giuseppe Zanardelli si possono ammirare il secentesco Palazzo Mafizzoli, il sontuoso palazzo del "Serraglio" e diverse costruzioni di architettura sacra. Tra queste meritano una menzione il santuario della Madonna del Benaco, esistente già nel V secolo, la chiesa dei Ss. Pietro e Paolo, costruita alla fine del '500 e voluta da S. Carlo Borromeo, la parrocchiale di Sant'Ercolano e la chiesa di S. Bartolomeo.

### Ubicazione e clima

Toscolano Maderno si adagia su un ampio promontorio racchiuso tra il romantico porto di Toscolano ed il suggestivo golfo di Maderno.

Il comune di Toscolano-Maderno è situato sulla sponda bresciana del lago di Garda che dista 40 km dal capoluogo di provincia Brescia.

Il clima è mite per tutto l'anno e molto confortevole. Nelle stupende giornate primaverili si può assistere al trionfo della natura in fiore, in estate la leggera brezza mitiga le alte temperature, l'autunno offre incantevoli giornate di sole e perfino in inverno le temperature rimangono piacevoli.

### Bellezze naturali nei dintorni

L'isola del Garda, la più grande isola di tutto il Lago di Garda, appartiene al comune di San Felice del Benaco. Sull'isola si trova il lussuoso palazzo della famiglia Cavazza, circondato da meravigliosi giardini italiani e un ricco bosco composto di cipressi, acacie e pini. Tra aprile e ottobre vengono organizzate, insieme alla famiglia Cavazza, delle visite guidate a quest'isola mozzafiato. Percepite sulla vostra pelle la paradisiaca atmosfera di quest'isoletta.

Il giardino botanico Heller e il Vittoriale degli Italiani sono mete molto ambite per i visitatori di tutto il mondo. Le montagne sovrastanti, per altro facilmente raggiungibili a piedi, offrono paesaggi mozzafiato.

Arte culinaria del Garda

Svariati sono i ristoranti eccellenti della zona ma i più rinomati sono :Lido 84 ( ristorante Stellato), Gatto d'oro, la tana, il Cortiletto e ottime pizzerie.

Sport del Lago di Garda

Il lago di Garda è noto per gli sport acquatici, in primis la vela con le importanti regate che ogni anno si svolgono nelle acque benacensi, ma anche wakeboard (sci d'acqua), kitesurf, windsurf, canoa, snorkeling, senza dimenticare lo sport acquatico più in voga del momento: lo stand up paddling (SUP).

Per gli amanti del brivido si può provare l'ebbrezza del deltaplano e parapendio dalla cima del monte Spino e dal monte Baldo.

Svariati sono i campi da golf raggiungibili entro i 15 km , Arzaga, Garda e Colombaro.

Passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo renderanno magiche le vostre esperienze , sono presenti più di 100 km ciclabili passando dal bordo lago ai sentieri di collina.

Per chi ama la neve la prestigiosa località Madonna di Campiglio è raggiungibile in poco meno di due ore in automobile.

Porti pubblici e privati

- Porto di Salò ( pubblico e privato )
- Porto di Maderno ( pubblico)
- Porto Torchio - Manerba del Garda ( privato )
- Porto di Gardone Riviera ( pubblico e privato)

Spiagge Salò e dintorni

Vanta alcune bellissime spiagge: la spiaggia Degli Ulivi, il Lido Azzurro e Riva Granda.

Se hai un amico a quattro zampe la spiaggia Riva Grande è ciò che fa per te: dalle dimensioni molto generose, è dotata di servizio salvataggio, chiosco, abbeveratoi e area giochi per cani e bambini.

Spiaggia Rive Grandi a Barbarano.

Spiaggia Rimbalzello.

Per i più piccoli e non solo

10 parchi divertimento da non perdere sul Lago di Garda ; i sorrisi , il divertimento, la spensieratezza della vacanza in famiglia....Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland: The Hollywood Park, Medieval Times, il rodeo dei cavalieri, Busatte Adventure, Parco Natura Viva, Parco Giardino Sigurtà, Elias Adventure Park,Jungle Adventure Park oltre ai parchi pubblici e privati dove si potranno ammirare tutte le tipologie floreali autoctone.

Codice oggetto: IT244921452 - 25088 Maderno – Toscolano Maderno

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)