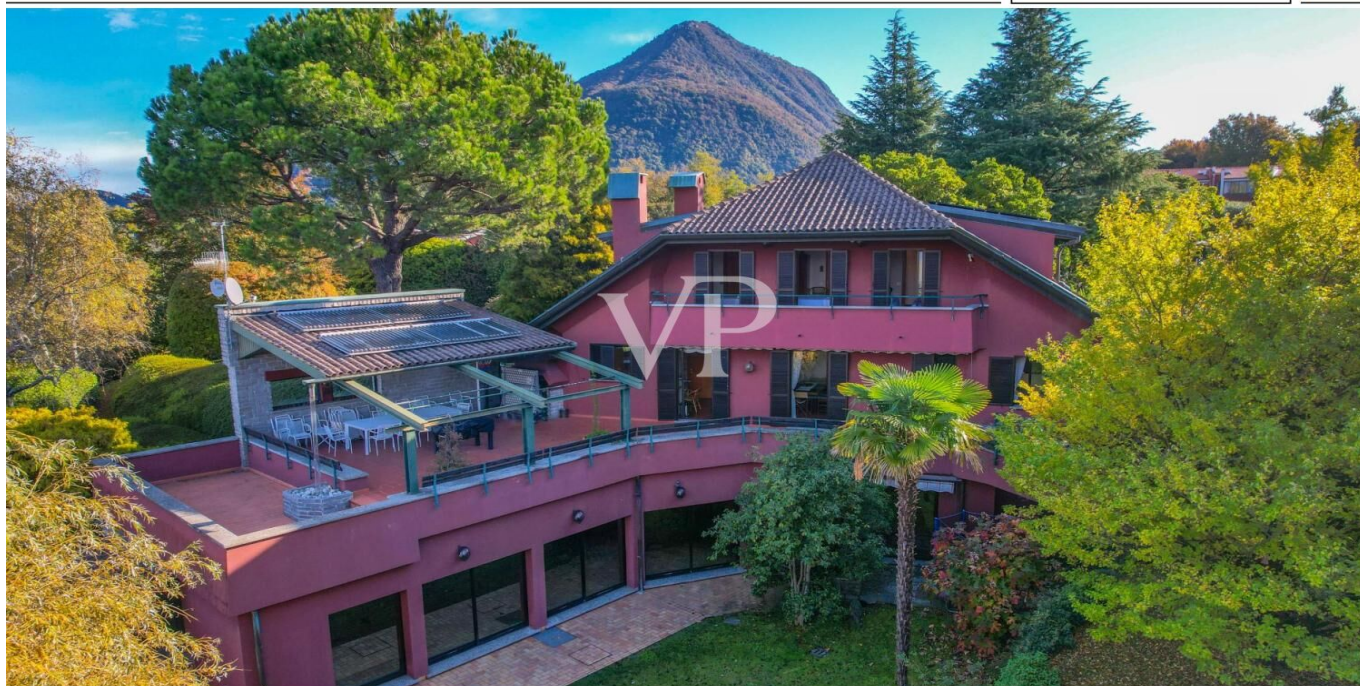


Laveno-Mombello (VA) – Laveno

Villa à Laveno-Mombello Lac Majeur

CODE DU BIEN: IT252942185



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 475 m² • PIÈCES: 8

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT252942185
Surface habitable	ca. 475 m²
Disponible à partir du	22.12.2025
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Salles de bains	6
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	2.400.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Sous réserve de la commission
Surface total	ca. 488 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

Informations énergétiques

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	179.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



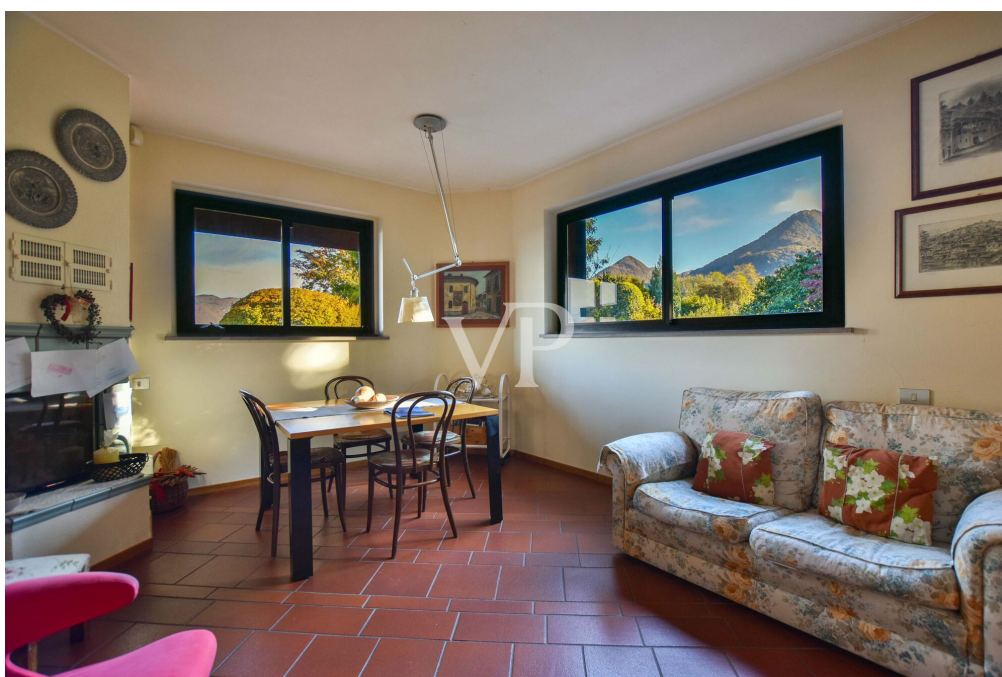
CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La proprietà



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



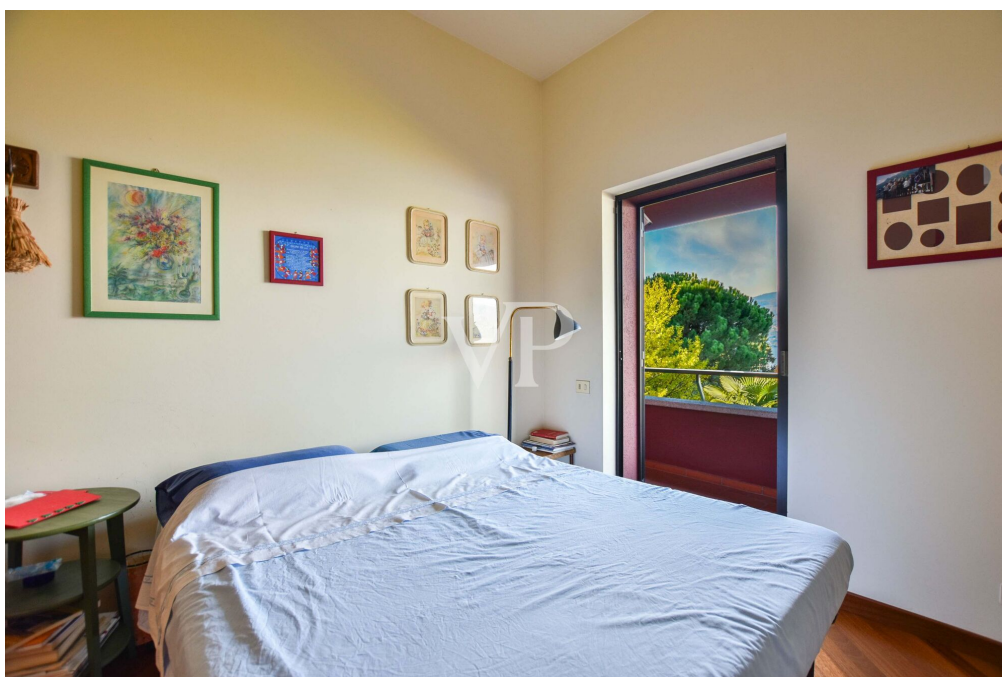
CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



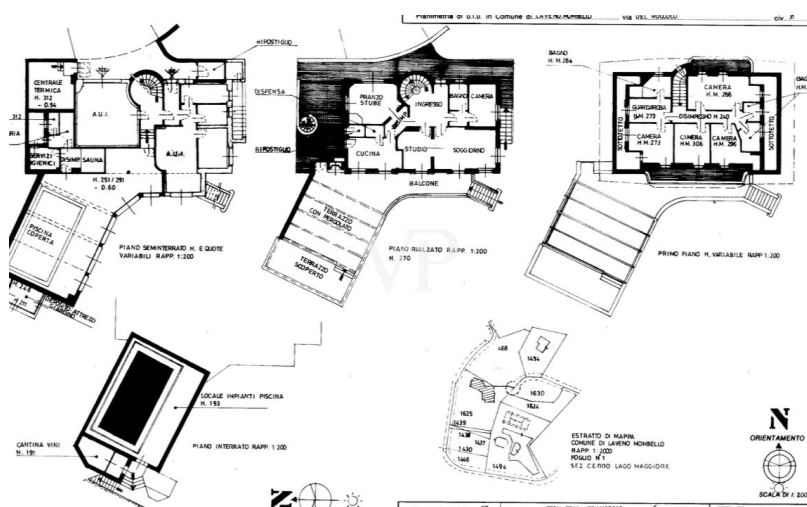
CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

La propriété



CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

Une première impression

Dans une position panoramique et réservée, dans la localité verte et tranquille de Roccolo à Laveno Mombello, nous offrons à la vente une villa prestigieuse avec une vue suggestive sur le Lac Majeur. Le contexte est résidentiel et exclusif, immergé dans la nature, mais en même temps bien relié au centre de Laveno et au hameau de Cerro, avec un accès rapide au lac, aux services et aux principales infrastructures.

La villa, construite en 1982 et constamment entretenue avec grand soin, s'étend sur trois niveaux pour une surface totale d'environ 460 m², plus un double garage d'environ 30 m². Les pièces se distinguent par leur espace, leur distribution rationnelle et leur grande luminosité. La propriété est entourée d'un grand jardin d'environ 4 000 mètres carrés, en grande partie plat et enrichi d'arbres matures, qui garantit une grande intimité et met encore plus en valeur la splendide vue ouverte sur le lac. L'étage principal abrite la grande zone de vie, caractérisée par des sols en terre cuite d'origine, composée d'un salon et d'une salle à manger avec accès direct au balcon et à la terrasse avec pergola, d'où l'on jouit d'une vue magnifique sur le lac Majeur. Un espace idéal pour des moments conviviaux et pour profiter de l'extérieur. La cuisine, séparée et habitable, donne également sur la terrasse et est équipée d'un garde-manger et d'une pièce de rangement pratique avec accès extérieur. Le niveau est complété par une grande pièce avec cheminée, actuellement utilisée comme bureau mais facilement utilisable comme salle à manger ou salon d'hiver, une chambre et une salle de bains avec douche. L'étage supérieur, recouvert de parquet, est consacré aux chambres. On y trouve une chambre principale avec armoire, salle de bains attenante et balcon avec vue sur le lac, ainsi que trois autres chambres doubles, toutes avec accès aux balcons. L'une des chambres, particulièrement spacieuse et dotée d'un double accès et de doubles fenêtres, offre la possibilité d'être divisée en deux chambres séparées, ce qui porte le nombre total de chambres à cinq. Il y a deux autres salles de bains à l'étage, l'une avec douche et l'autre avec baignoire. Le sous-sol, avec sa propre entrée, est consacré aux services et au bien-être. Il comprend une taverne avec cuisine et accès direct au jardin, une chambre, une salle de bains avec douche et un espace bien-être complet avec piscine intérieure chauffée, sauna, vestiaire et salle de bains dédiée. Le niveau est complété par la centrale de chauffage et le double garage, accessible par une rampe.

La villa est équipée d'un chauffage par radiateurs et de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude. Les finitions d'origine bien conservées confèrent à la propriété un caractère authentique, chaleureux et accueillant. Les nouveaux propriétaires ont également la possibilité de rejoindre le Condominio del Roccolo. Cette villa représente une solution idéale à la fois comme résidence principale, pour ceux qui souhaitent vivre dans un contexte calme et réservé sans renoncer à la commodité des

services, et comme élégante maison de vacances sur le lac Majeur, grâce à sa position panoramique, aux grands espaces et à la polyvalence des pièces, parfaites pour accueillir famille et invités en toute saison.

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

Détails des commodités

- Garage double d'environ 30 m².
- Jardin privé d'environ 4 000 m², en grande partie plat
- Terrasses et balcons spacieux avec vue sur le lac
- Terrasse avec pergola
- Sols en terre cuite d'origine dans l'espace de vie
- Cuisine séparée avec coin repas
- Cellier et buanderie avec accès extérieur
- Pièce avec cheminée (bureau / salle à manger d'hiver)
- Coin nuit avec parquet
- Possibilité d'obtenir une cinquième chambre
- Sous-sol avec entrée séparée
- Taverne avec cuisine et accès direct au jardin
- Espace bien-être avec piscine intérieure chauffée
- Sauna
- Vestiaire et salle de bain dédiés à l'espace bien-être
- Installation de chauffage
- Chauffage par radiateurs indépendants
- Panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude
- Finitions d'origine bien conservées
- Possibilité d'adhérer à la copropriété Roccolo

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

Tout sur l'emplacement

La propriété est située dans le paysage unique de Laveno Mombello, une localité renommée sur la rive orientale du lac Majeur, appréciée pour la qualité de vie, le charme de la région et les services offerts aux résidents.

La région offre une combinaison parfaite de nature, de culture et de commodité : le centre de Laveno dispose d'une promenade animée au bord du lac avec des bars, des restaurants, des boutiques et des espaces publics, ainsi que d'un port de plaisance avec des liaisons régulières par ferry vers les stations balnéaires autour du lac.

L'infrastructure de transport est bien développée, avec des gares ferroviaires et des lignes régionales reliant la région à Varèse et à Milan, offrant d'excellentes connexions pour le travail et les loisirs.

Des points d'intérêt historique et culturel, tels que le Museo Internazionale del Design Ceramico (MIDeC), sont également situés dans les environs immédiats, ainsi que des possibilités de loisirs en plein air, notamment des promenades au bord du lac, des routes panoramiques, des plages bien équipées et le téléphérique du Monte Sasso del Ferro, d'où l'on peut jouir d'une vue extraordinaire sur tout le bassin lacustre.

La localité n'est pas seulement appréciée pour les vacances et le tourisme, elle représente également un contexte idéal pour la vie quotidienne, avec des services, des commerces et des installations facilement accessibles, en maintenant un équilibre entre la tranquillité résidentielle et la vitalité d'un centre lacustre prestigieux.

CODE DU BIEN: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com