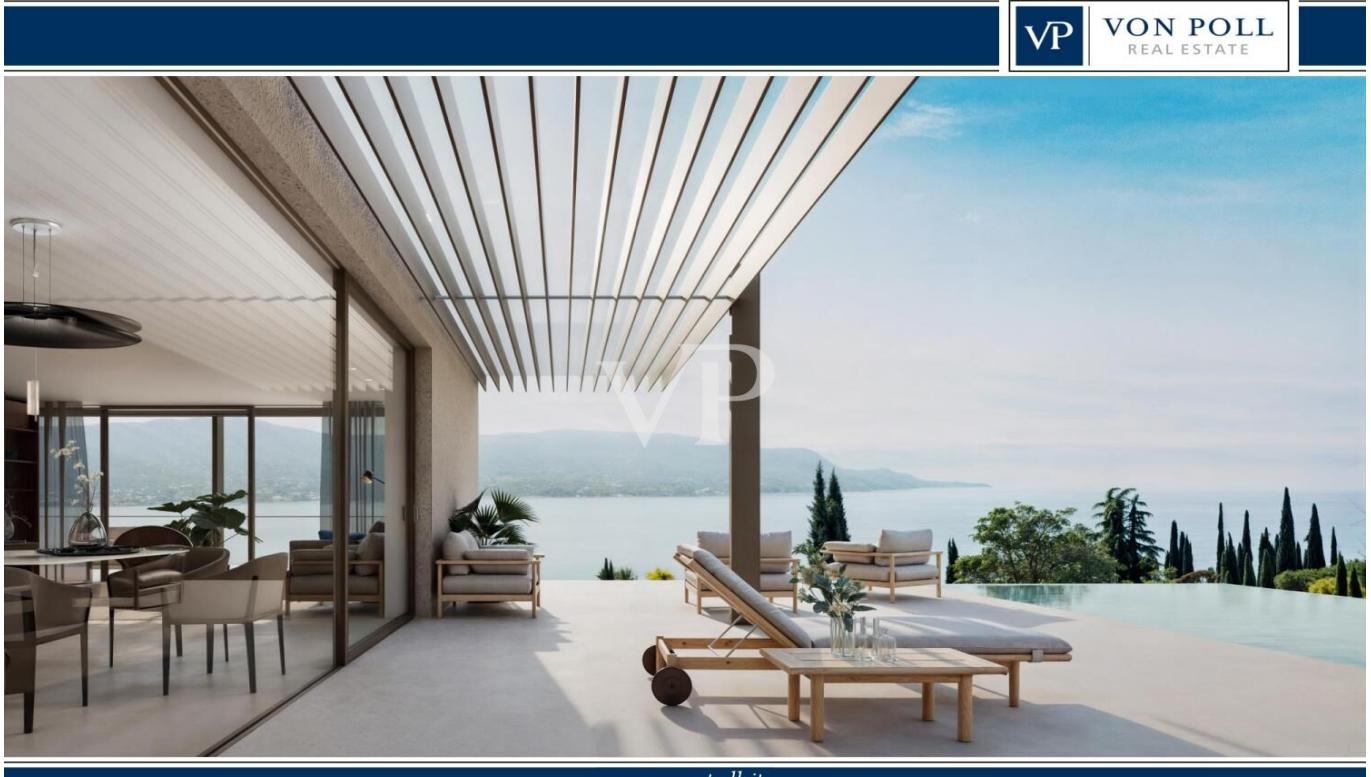


Toscolano Maderno

# Villa Sanico – ????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??? ??? ????? ??????????

????????? ??????????: **IT252942435**



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

????? ??????: **2.500.000 EUR** • ??????????: **ca. 148,78 m<sup>2</sup>** • ??????: **8**

???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ?????? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

?? ??? ????

???????? ??????????	IT252942435
???????????	ca. 148,78 m <sup>2</sup>
?????????	8
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2025

????? ????????	2.500.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Soggetto a commissione
?????????? ????????	ca. 318 m <sup>2</sup>
???????????????????????	ca. 173 m <sup>2</sup>
??????	??????, ???????

???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## ????????????? ??????????

???????????	?????? ???????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
???? ????????????	?????	?????? ????????	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.09.2036	???????????	
???????????????????		???????????	A
???????????		???????????	
		???????????	
		?????? ??????????????	2025
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

?? ???????



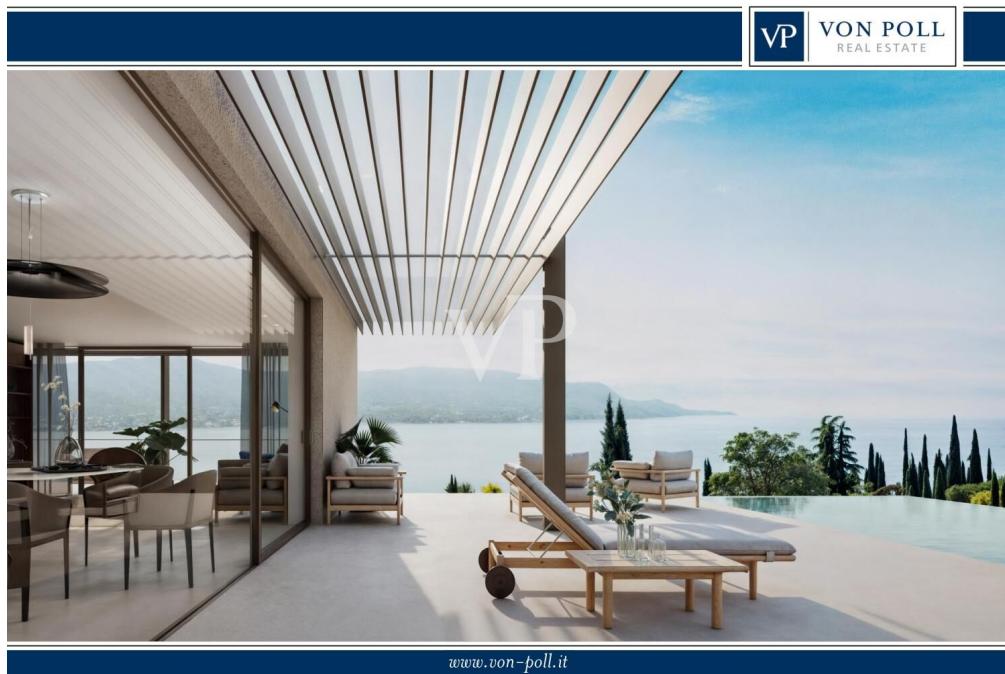
???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

?? ???????



???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

?? ???????



???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

?? ???????



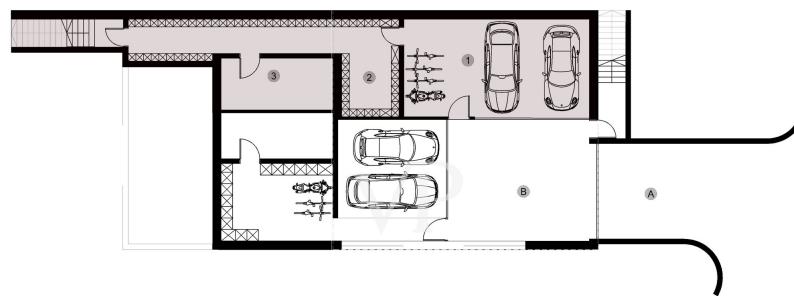
???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

?? ???????



???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

???????



A Zufahrt / Entrata  
B Verkehrsfläche / area di manovra 48,84 m<sup>2</sup>

RIVIERA V1

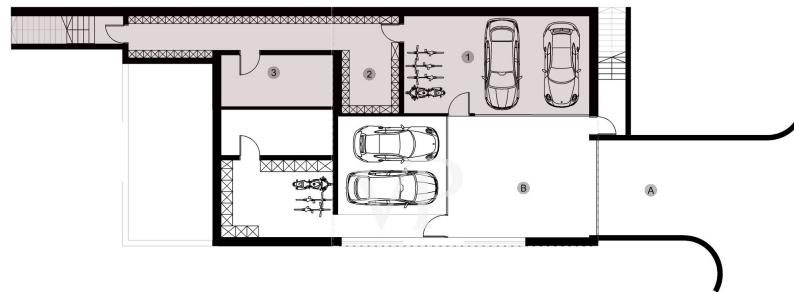
1	Garage	59,25 m <sup>2</sup>
2	Keller / cantina	37,13 m <sup>2</sup>
3	Technikraum / vano tecnico	16,07 m <sup>2</sup>
Fäche / Superficie		103,45 m <sup>2</sup>



A Zufahrt / Entrata  
B Verkehrsfläche / area di manovra 48,84 m<sup>2</sup>  
C Garten / giardino ca. 1526 m<sup>2</sup>  
D Terrassen / terrazze 194,20 m<sup>2</sup>  
E Pool / piscina 47,75 m<sup>2</sup>

RIVIERA V1

1	Eingang / ingresso	8,78 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche / soggiorno cucina	51,52 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer / stanza da letto	14,57 m <sup>2</sup>
4	Schlafzimmer / stanza da letto	14,83 m <sup>2</sup>
5	Schlafzimmer / stanza da letto	13,65 m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer / stanza da letto	10,42 m <sup>2</sup>
7	Umkleide / cabina	6,56 m <sup>2</sup>
8	Bad / bagno	7,17 m <sup>2</sup>
9	Gang / corridoio	14,56 m <sup>2</sup>
10	Bad / bagno	6,72 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche / Superficie netta villa		148,78 m <sup>2</sup>



A Zufahrt / Entrata  
B Verkehrsfläche / area di manovra 48,84 m<sup>2</sup>

RIVIERA V1	
① Garage	59,25 m <sup>2</sup>
② Keller / cantina	37,13 m <sup>2</sup>
③ Technikraum / vano tecnico	16,07 m <sup>2</sup>
Fläche/ Superficie	103,45 m <sup>2</sup>



A Zufahrt / Entrata  
B Verkehrsfläche / area di manovra 48,84 m<sup>2</sup>  
C Garten / giardino ca. 1526 m<sup>2</sup>  
D Terrassen / terrazze 194,20 m<sup>2</sup>  
E Pool / piscina 47,75 m<sup>2</sup>

RIVIERA V1	
① Eingang / ingresso	8,78 m <sup>2</sup>
② Wohnküche / soggiorno cucina	51,52 m <sup>2</sup>
③ Schlafzimmer / stanza da letto	14,57 m <sup>2</sup>
④ Schlafzimmer / stanza da letto	14,83 m <sup>2</sup>
⑤ Schlafzimmer / stanza da letto	13,65 m <sup>2</sup>
⑥ Schlafzimmer / stanza da letto	10,42 m <sup>2</sup>
⑦ Umkleide / cabina armadio	6,56 m <sup>2</sup>
⑧ Bad / bagno	7,17 m <sup>2</sup>
⑨ Gang / corridoio	14,56 m <sup>2</sup>
⑩ Bad / bagno	6,72 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche / Superficie netta villa	146,79 m <sup>2</sup>

????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ????????. ?? ?? ?? ????????. ?? ?? ??  
????? ?????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ??????????.

???????? ??????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## ??? ????? ????????

??? ?????? ??? ?????? ????????, ??????????? ??????? ?? ?????? ???????  
?????? ??????, ??????????? ??? ??????????? ????????, ??????????????? ?? ?????  
??? ?? ?????????????????? ??? ????? ??? ?????? ??? ?????. ??? Sanico, ??? ??? ???  
??? ?????????????? ??? ??????????? ??????????? ??? ????????, ??????????????  
??? ??????? ??? ??????????? ?? ??????? ???????????, ??? ??????? ??????????  
?????????? ??? ??? ??????????? ??????? ??? ??????? ??????????? ?? ??? ???????  
?????????? ????????. ??? ? ??????????? ??????????? ??? ????? ??????????????? ??  
?????????? ?? 2026, ??? ?? ??? ????? ??????? ?? ??? ?? ?? ??????? ?? ??  
??????????, ??? ??????????? ??????????? ??? ??? ??????????? ????? ??????????? ????. ?  
?????????? ??????????? ??? ?????? ??????????? ??? ??? ??????????? ??? ??????? ??  
????????????? ??????, ??????????????? ??????????? ?? ??? ????? ??????. ?????? ??????????  
??? ?? ?????? ?????? ??? ????? ??????????? ?? ??????? ??? ?? ?????, ??????????????  
?????????? ??? ??????????? ??? ??? ??????? ????. ? ?????????? ??????????? ???  
?????????? ?????? ?? ?? ?????????? ??? ?? ??????? ??? ??????????? ??? ??????? ??  
?????, ??????????? ?????? ??? ??????????? ??????????? ??? ??????????? ??? ??????? ??  
?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ????? ?? ??? ??????????? ??????????? ??  
?????. ???? ? ???? ??? ?????? ?????? ??? ????? ?? ??? ??????????? ???????, ???  
????? ???? ??? ??????????? ??? ??????? ??? ????? ?? ??? ??????????? ???????, ???  
?????????? ??? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ??????? ????. ??? ?????? ??? ??????? ??  
?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ?? ??????????? ??  
?????? ??? ?????? ??????. ??? ?????? ??? ????? ??????? ??? ?? ??????????? ??  
?????: ???, ? ?????????? ?????? ??? ???????, ? ?????????? ??? ??????? ??  
?????????????? ??? ?? ?????? ?????????? ??? ??? ??????? ??? ?????? ??? ?????? ???????????  
??? ?? ?? ??????????? ??? ??????????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ?????? ???????????.

???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## ???????????????? ??? ???????

La villa si sviluppa su due livelli e si distingue per un progetto architettonico improntato alla generosità degli spazi e a un equilibrio armonico in ogni dettaglio.

Il piano seminterrato ospita i garage e ambienti tecnici funzionali, mentre il piano terra, concepito come livello principale, è interamente dedicato alla vita quotidiana.

Qui prende forma una distribuzione degli spazi che concilia magistralmente apertura e intimità: quattro camere da letto, alcune dotate di bagno privato e cabina armadio, offrono rifugi di straordinaria riservatezza, mentre le ampie zone giorno sono pensate per favorire incontro, convivialità e relazioni autentiche.

Particolarmente suggestiva è la connessione fluida tra interni ed esterni: ampie vetrate con tripli vetri ad alte prestazioni lasciano entrare la luce naturale e creano transizioni armoniose verso le terrazze e il giardino circostante.

Anche nella scelta dei materiali e delle finiture si riflette uno standard qualitativo elevatissimo: pavimenti in pregiato rovere naturale nelle zone giorno e notte, piastrelle di design in grande formato nei bagni e nelle aree di ingresso, oltre a infissi e porte dallo stile moderno e senza tempo, che completano un quadro estetico coerente e raffinato.

Sul piano tecnico, la villa si distingue per un'impostazione all'insegna dell'eccellenza costruttiva: il riscaldamento a pavimento garantisce un calore uniforme e confortevole in tutti gli ambienti, regolabile tramite sistemi domotici di ultima generazione. Il tutto è affiancato da un impianto di ventilazione meccanica controllata, che assicura un microclima salubre e piacevole durante tutto l'anno.

Anche l'esterno è progettato con la stessa cura dedicata agli interni: il giardino mediterraneo incornicia l'architettura e fa da sfondo al protagonista assoluto degli spazi outdoor – un'ampia piscina a sfioro, che con la sua vista panoramica sul lago rappresenta un punto focale di rara suggestione.

La possibilità di integrare una cucina esterna con zona barbecue sottolinea l'idea di una dimora pensata non solo come spazio abitativo, ma come un autentico stile di vita, dove ogni elemento è concepito per offrire benessere, bellezza e libertà.

???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

??? ??? ??? ?????????

Sanico, frazione esclusiva del comune di Toscolano Maderno, si trova in una delle posizioni più privilegiate della sponda sud-occidentale del Lago di Garda.

Questa zona affascinante unisce i maestosi panorami del Monte Baldo e del Monte Pizzocolo con la tranquillità delle acque lacustri e lo stile di vita rilassato e raffinato per cui l'Italia è celebre.

Qui il clima mediterraneo si fonde con la freschezza alpina, creando un ambiente unico in cui uliveti secolari, limonaie e viali di cipressi disegnano un paesaggio che da secoli ispira artisti, poeti e viaggiatori da tutto il mondo.

La vicinanza a Gardone Riviera, storica località di villeggiatura d'élite sul Garda, conferisce a Sanico un prestigio particolare. Ville in stile Belle Époque, ristoranti stellati, boutique raffinate e hotel di lunga tradizione creano un'atmosfera che coniuga eleganza, cultura e un'autentica dolcezza di vivere.

Gli amanti del golf possono scegliere tra alcuni dei campi più belli del Nord Italia, come lo storico Golf Club Bogliaco, mentre il territorio circostante offre infinite possibilità per sport acquatici, escursioni a piedi o in bicicletta, il tutto immerso in una natura generosa e variegata.

La rete infrastrutturale intorno a Sanico garantisce tranquillità e allo stesso tempo ottimi collegamenti internazionali: l'aeroporto di Verona è raggiungibile in circa 45 minuti, mentre Milano dista solo due ore. Comodi collegamenti via traghetto permettono di esplorare anche la sponda orientale del lago, ampliando le possibilità di scoperta e svago.

Eventi culturali, mercati locali e autentiche esperienze gastronomiche – dai pesci di lago ai vini eccellenti, fino all'olio extravergine d'oliva di altissima qualità – completano un quadro di vita in cui benessere, gusto e bellezza si fondono in modo armonico.

Sanico è così molto più di una località: è un luogo pensato per chi cerca l'eccellenza e la tranquillità, immerso in una cornice naturale che unisce la leggerezza mediterranea alla profondità culturale italiana.

Chi sceglie di vivere qui non abita semplicemente sul Lago di Garda – vive nel cuore di una regione che da secoli rappresenta l'essenza dell'arte di vivere all'italiana.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????????: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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