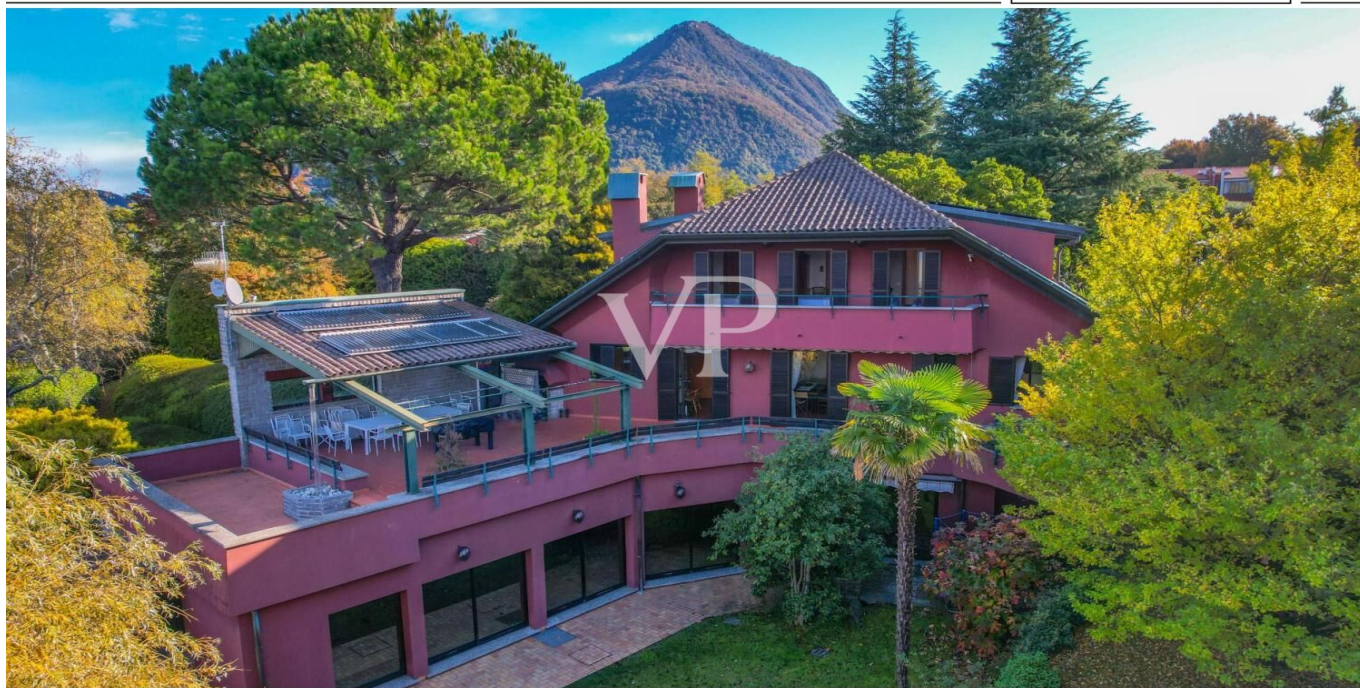


Laveno-Mombello (VA) – Laveno

# Villa a Laveno-Mombello Lago Maggiore

*Codice oggetto: IT252942185*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 475 m<sup>2</sup> • VANI: 8**

Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

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

Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | IT252942185 |
| Superficie netta    | ca. 475 m²  |
| DISPONIBILE DAL     | 22.12.2025  |
| Vani                | 8           |
| Camere da letto     | 7           |
| Bagni               | 6           |
| Anno di costruzione | 1982        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | 2.400.000 EUR                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                            |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione                       |
| Superficie commerciale | ca. 488 m²                                   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto, Balcone |

Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## Dati energetici

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 179.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                             |



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





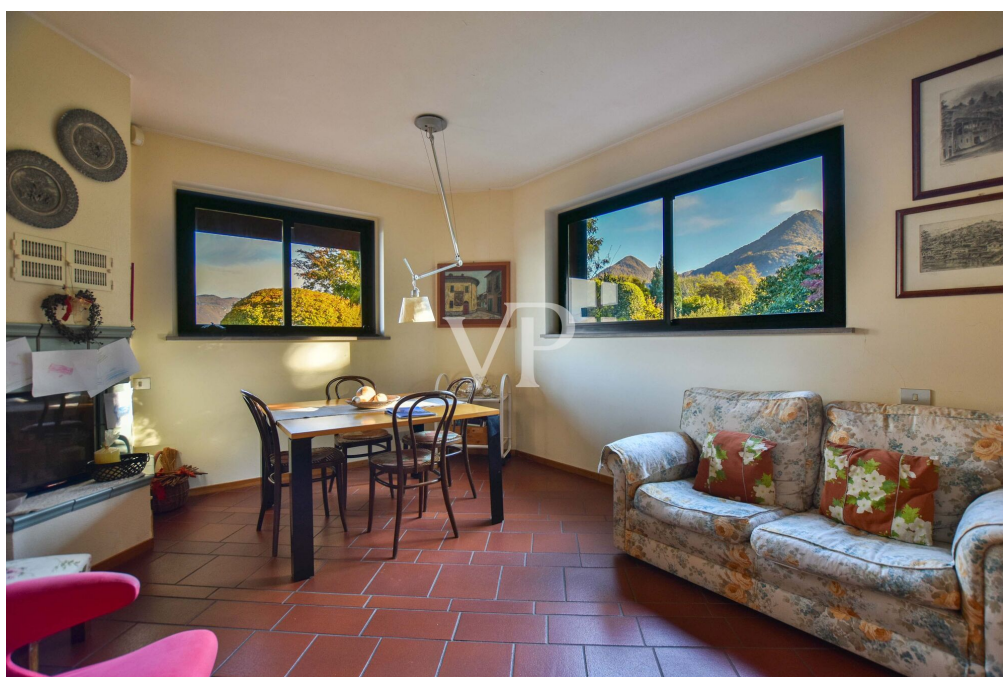
Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

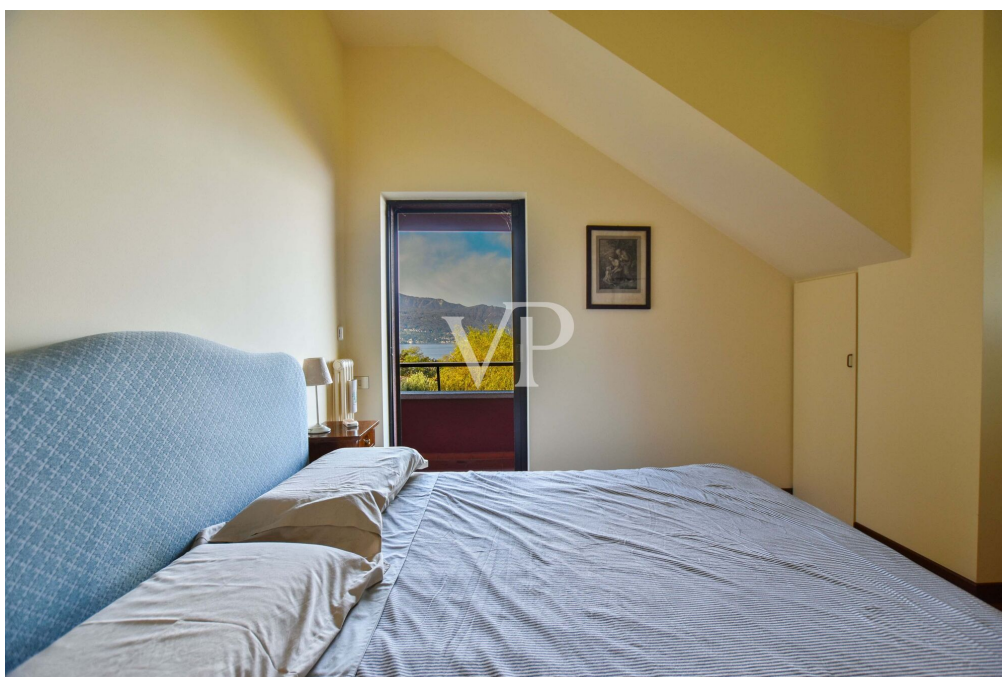
## La proprietà





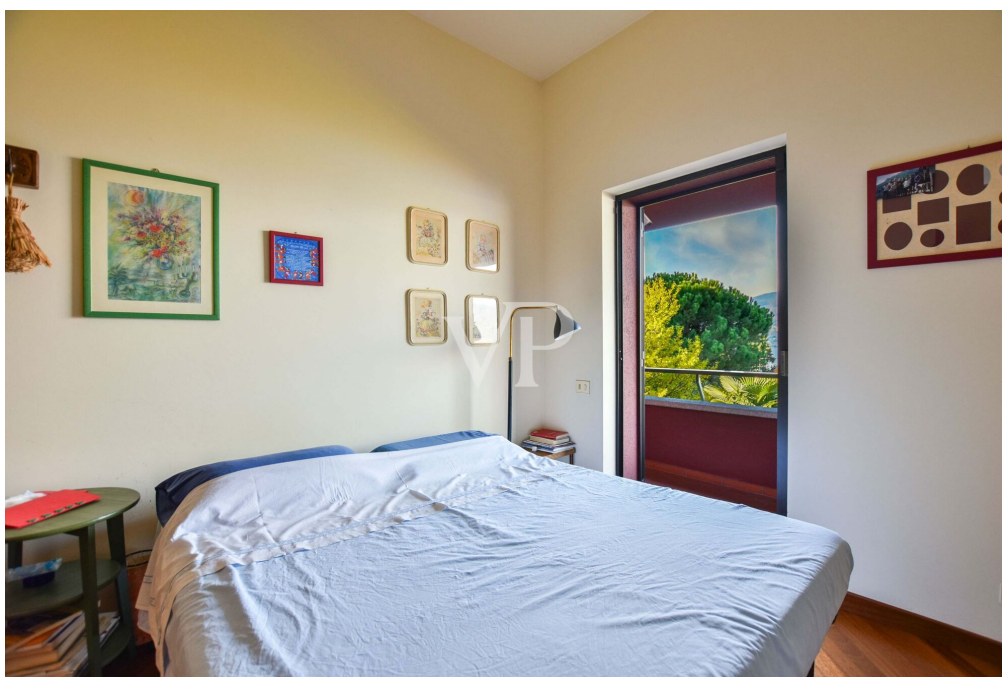
Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



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





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





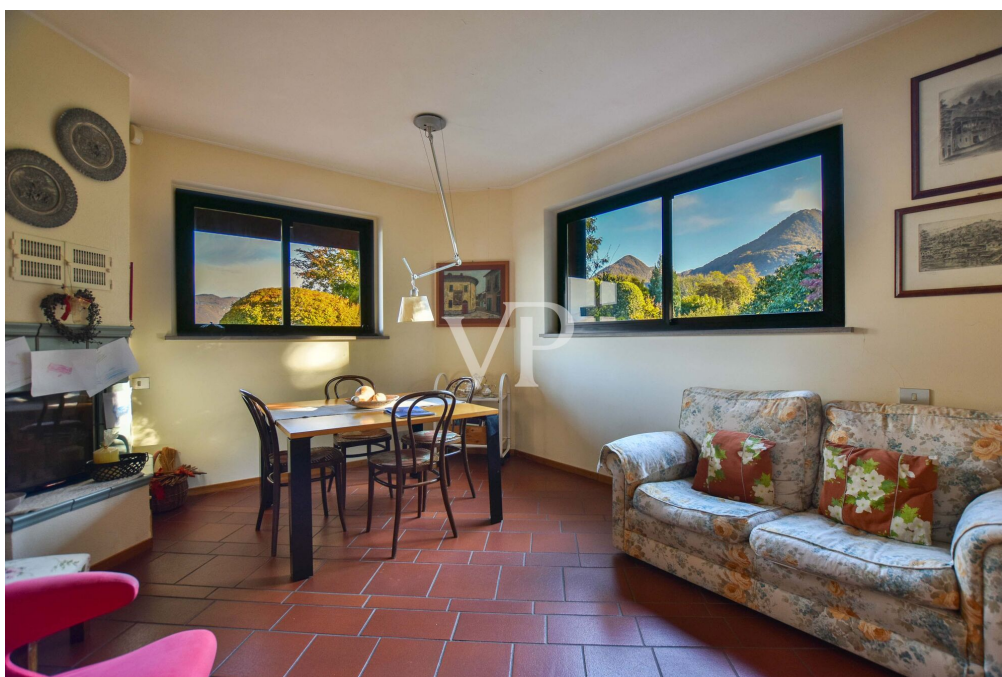
Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





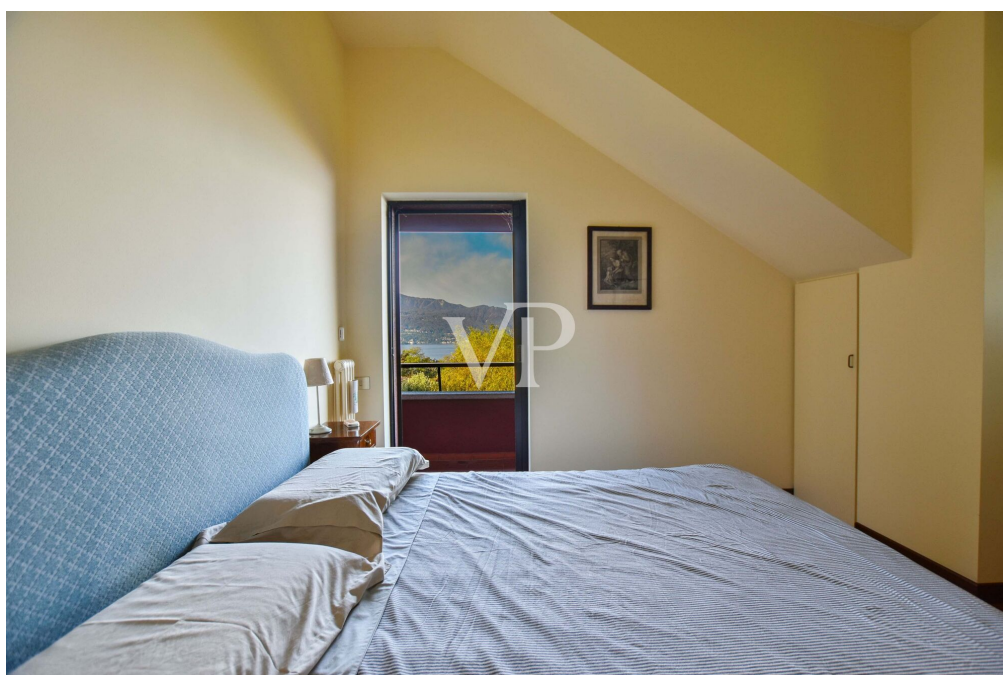
Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

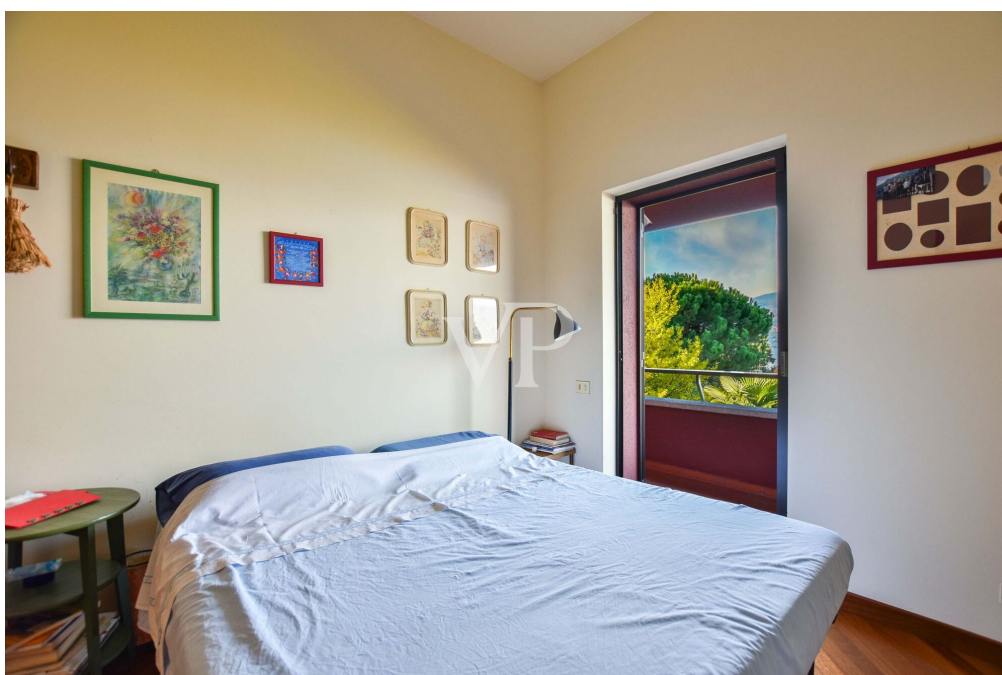
## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà





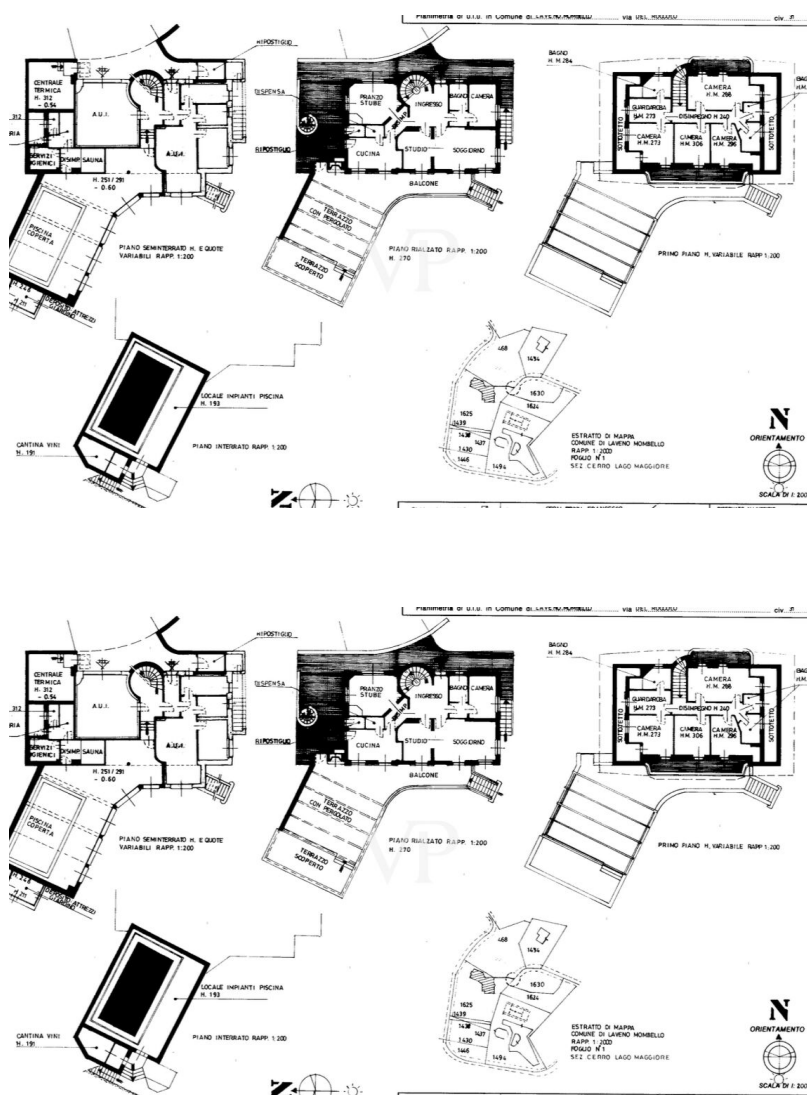
Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno**

## Una prima impressione

In posizione panoramica e riservata, nella verde e tranquilla località del Roccolo a Laveno Mombello, proponiamo in vendita una prestigiosa villa con suggestiva vista sul Lago Maggiore. Il contesto è residenziale ed esclusivo, immerso nella natura, ma al tempo stesso comodamente collegato al centro di Laveno e alla frazione di Cerro, con rapido accesso al lago, ai servizi e alle principali infrastrutture.

La villa, edificata nel 1982 e costantemente mantenuta con grande attenzione, si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 460 mq, oltre a un'autorimessa doppia di circa 30 mq. Gli ambienti si distinguono per ampiezza, razionale distribuzione e notevole luminosità. La proprietà è circondata da un ampio giardino di circa 4.000 mq, in gran parte pianeggiante e arricchito da alberature mature, che garantisce elevati livelli di privacy e valorizza ulteriormente la splendida vista aperta sul lago. Il piano principale ospita l'ampia zona giorno, caratterizzata da pavimenti in cotto originale, composta da soggiorno e sala da pranzo con accesso diretto al balcone e al terrazzo con pergolato, da cui si gode di una magnifica vista sul Lago Maggiore. Uno spazio ideale per momenti conviviali e per vivere appieno l'esterno. La cucina, separata e abitabile, si affaccia anch'essa sul terrazzo ed è dotata di dispensa e di un pratico ripostiglio con accesso esterno. Completano il livello un ampio locale con camino, attualmente adibito a studio ma facilmente utilizzabile come sala da pranzo o soggiorno invernale, una camera da letto e un bagno con doccia. Il piano superiore, rifinito con pavimenti in parquet, è dedicato alla zona notte. Qui si trovano una camera padronale con guardaroba, bagno en suite e balcone con vista lago, oltre a tre ulteriori camere matrimoniali, tutte con accesso ai balconi. Una delle camere, particolarmente generosa nelle dimensioni e dotata di doppio accesso e doppia finestratura, offre la possibilità di essere suddivisa in due ambienti separati, portando il numero complessivo delle camere a cinque. Sul piano sono presenti altri due bagni, uno con doccia e uno con vasca. Il piano seminterrato, con ingresso indipendente, è dedicato agli spazi di servizio e al benessere. Comprende una taverna con cucina e accesso diretto al giardino, una camera, un bagno con doccia e una completa area wellness con piscina interna riscaldata, sauna, spogliatoio e bagno dedicato. Completano il livello la centrale termica e l'autorimessa doppia, accessibile tramite rampa.

La villa è dotata di riscaldamento a radiatori e pannelli solari termici per la produzione di acqua calda. Le finiture originali, ben conservate, conferiscono alla proprietà un carattere autentico, caldo e accogliente. È inoltre prevista la possibilità, per i nuovi proprietari, di aderire al Condominio del Roccolo. Questa villa rappresenta una soluzione ideale sia come residenza principale, per chi desidera vivere in un contesto tranquillo e riservato senza rinunciare alla comodità dei servizi, sia come elegante dimora di villeggiatura sul

Lago Maggiore, grazie alla posizione panoramica, agli ampi spazi e alla versatilità degli ambienti, perfetti per accogliere famiglia e ospiti in ogni stagione.



**Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno**

## Dettagli dei servizi

- Autorimessa doppia di circa 30 mq
- Giardino privato di circa 4.000 mq, in gran parte pianeggiante
- Ampie terrazze e balconi con vista lago
- Terrazzo con pergolato
- Pavimenti in cotto originale nella zona giorno
- Cucina separata e abitabile
- Dispensa e ripostiglio con accesso esterno
- Locale con camino (studio / sala da pranzo invernale)
- Zona notte con pavimenti in parquet
- Possibilità di ricavare una quinta camera
- Piano seminterrato con ingresso indipendente
- Taverna con cucina e accesso diretto al giardino
- Area wellness con piscina interna riscaldata
- Sauna
- Spogliatoio e bagno dedicato all'area benessere
- Centrale termica
- Riscaldamento autonomo a radiatori
- Pannelli solari termici per la produzione di acqua calda
- Finiture originali ben conservate
- Possibilità di adesione al Condominio del Roccolo

Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## Tutto sulla posizione

La proprietà è inserita nel contesto paesaggistico unico di Laveno Mombello, rinomata località sulla sponda orientale del Lago Maggiore, apprezzata per la qualità della vita, il fascino del territorio e i servizi a disposizione dei residenti.

La zona offre un connubio perfetto tra natura, cultura e praticità: il centro di Laveno è caratterizzato da un animato lungolago con bar, ristoranti, boutique e spazi pubblici, oltre a un porto turistico con collegamenti regolari in traghetto verso le località intorno al lago. Le infrastrutture di trasporto sono ben sviluppate, con stazioni ferroviarie e linee regionali che collegano il territorio a Varese e a Milano, garantendo ottimi collegamenti per lavoro e tempo libero.

Nelle immediate vicinanze si trovano anche punti di interesse storico e culturale, come il Museo Internazionale del Design Ceramico (MIDeC), e possibilità di svago all'aperto, tra passeggiate sul lungolago, percorsi panoramici, spiagge attrezzate e la funivia per il Monte Sasso del Ferro, da cui si gode di una vista straordinaria sull'intero bacino del lago.

La località non è solo ambita per vacanze e turismo, ma rappresenta anche un contesto ideale per la vita quotidiana, con servizi, negozi e strutture a portata di mano, mantenendo un equilibrio tra tranquillità residenziale e vitalità di un centro lacustre di pregio.



Codice oggetto: IT252942185 - 21014 Laveno-Mombello (VA) – Laveno

## Partner di contatto

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

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

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

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

---

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