

Toscolano Maderno

# Villa Sanico – Un'architettura che parla di eleganza e panorami sul Garda

Codice oggetto: IT252942435



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148,78 m<sup>2</sup> • VANI: 8

Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

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

Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | IT252942435               |
| Superficie netta    | ca. 148,78 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 8                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2025                      |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.500.000 EUR          |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 318 m <sup>2</sup> |
| Superficie lorda       | ca. 173 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina      |

Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo energetico                                    | 20.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.09.2036        | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
|                                         |                   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                             |

Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La proprietà



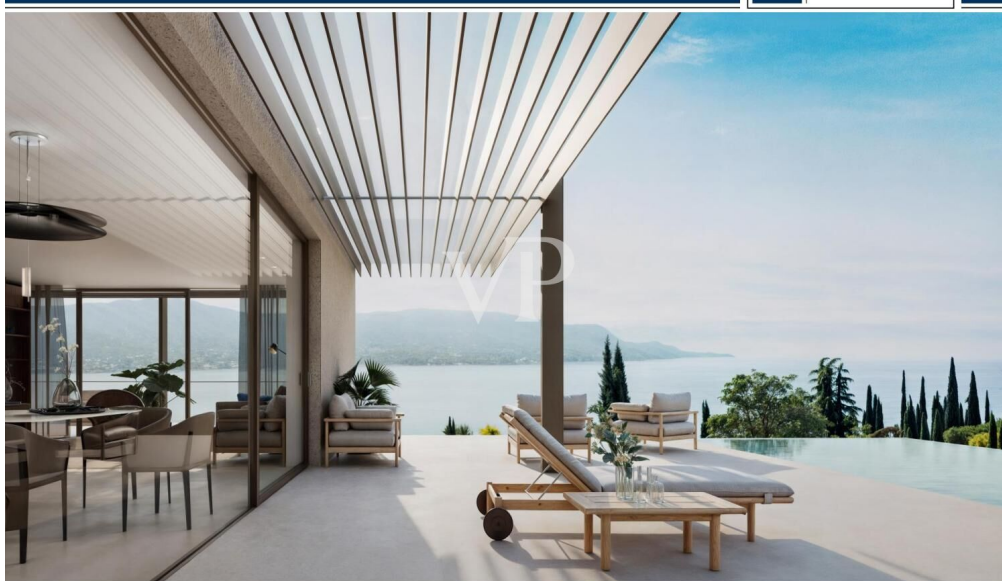
Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La proprietà



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



Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La proprietà



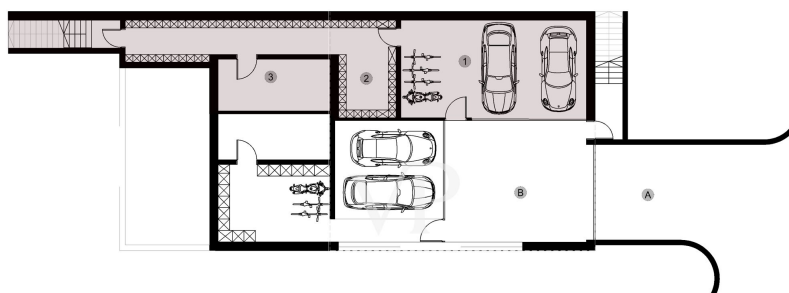
Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Planimetrie



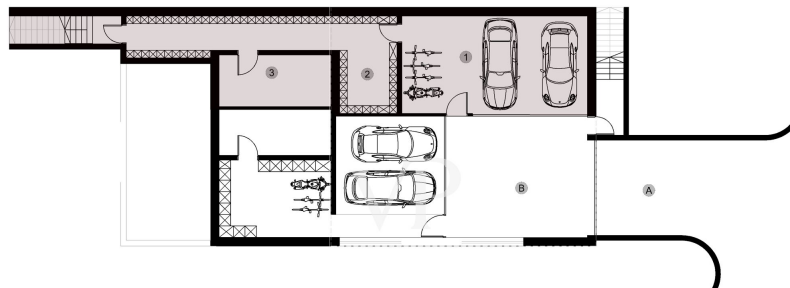
|   |                                  |                      |
|---|----------------------------------|----------------------|
| A | Zufahrt / Entrata                |                      |
| B | Verkehrsfläche / area di manovra | 48,84 m <sup>2</sup> |

| RIVIERA V1 |                            |
|------------|----------------------------|
| 1          | Garage                     |
| 2          | Küche / cantina            |
| 3          | Technikraum / vano tecnico |
| Piscina    |                            |
| Superficie | 103,45 m <sup>2</sup>      |



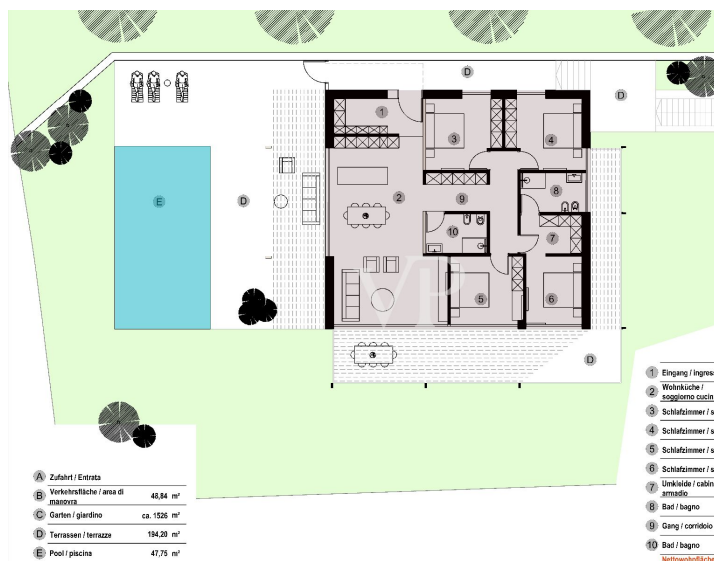
|   |                                  |                         |
|---|----------------------------------|-------------------------|
| A | Zufahrt / Entrata                |                         |
| B | Verkehrsfläche / area di manovra | 48,84 m <sup>2</sup>    |
| C | Garten / giardino                | ca. 1526 m <sup>2</sup> |
| D | Terrasse / terrazza              | 194,28 m <sup>2</sup>   |
| E | Pool / piscina                   | 47,75 m <sup>2</sup>    |

| RIVIERA V1                              |                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                       | Eingang / ingresso             |
| 2                                       | Wohnküche / soggiorno cucina   |
| 3                                       | Schlafzimmer / stanza da letto |
| 4                                       | Schlafzimmer / stanza da letto |
| 5                                       | Schlafzimmer / stanza da letto |
| 6                                       | Schlafzimmer / stanza da letto |
| 7                                       | Uniküche / cabina armadio      |
| 8                                       | Bad / bagno                    |
| 9                                       | Gang / corridoio               |
| 10                                      | Bld / bagno                    |
| Verkehrsfläche / Superficie netta villa |                                |
| 148,78 m <sup>2</sup>                   |                                |



|   |                                  |          |
|---|----------------------------------|----------|
| A | Zufahrt / Entrata                |          |
| B | Verkehrsfläche / area di manovra | 43,84 m² |

| RIVIERA V1            |                            |           |
|-----------------------|----------------------------|-----------|
| 1                     | Garage                     | 59,25 m²  |
| 2                     | Keller / cantina           | 37,13 m²  |
| 3                     | Technikraum / vano tecnico | 16,07 m²  |
| Fläche/<br>Superficie |                            | 103,45 m² |



|   |                                  |             |
|---|----------------------------------|-------------|
| A | Zufahrt / Entrata                |             |
| B | Verkehrsfläche / area di manovra | 43,84 m²    |
| C | Garten / giardino                | ca. 1526 m² |
| D | Terrassen / terrazze             | 194,28 m²   |
| E | Pool / piscina                   | 47,75 m²    |

| RIVIERA V1                                   |                                 |           |
|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| 1                                            | Eingang / ingresso              | 8,78 m²   |
| 2                                            | Wohnküche /<br>soggiorno cucina | 51,92 m²  |
| 3                                            | Schlafzimmer / stanza da letto  | 14,57 m²  |
| 4                                            | Schlafzimmer / stanza da letto  | 14,83 m²  |
| 5                                            | Schlafzimmer / stanza da letto  | 13,65 m²  |
| 6                                            | Schlafzimmer / stanza da letto  | 10,42 m²  |
| 7                                            | Umkleide / cabina<br>armadio    | 6,56 m²   |
| 8                                            | Bad / bagno                     | 7,17 m²   |
| 9                                            | Gang / corridoio                | 14,56 m²  |
| 10                                           | Bad / bagno                     | 6,72 m²   |
| Nettowoohnfläche /<br>Superficie netta villa |                                 | 143,78 m² |

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: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Una prima impressione

Sulla sponda occidentale del Lago di Garda, incastonata tra dolci pendii punteggiati di ulivi, cipressi e vegetazione mediterranea, sta nascendo una villa che ridefinisce il concetto stesso di abitare.

A Sanico, una delle località più esclusive e ricercate della regione, prende forma una proprietà che fonde architettura moderna, qualità costruttiva ai massimi livelli e la bellezza senza pari della Riviera italiana in un'esperienza abitativa irripetibile.

La consegna di questa residenza esclusiva è prevista per il 2026, ma già oggi il progetto si distingue per la sua chiarezza progettuale, eleganza architettonica e posizione ineguagliabile.

L'architettura segue una linea ispirata alla semplicità e alla generosità degli spazi, in armoniosa continuità con il paesaggio circostante. Grandi superfici vetrate a tutta altezza aprono gli ambienti verso il lago, regalando una vista libera e mozzafiato sulle acque scintillanti.

La costruzione unisce tecnologie d'avanguardia con il calore e il fascino del Mediterraneo: ambienti luminosi, materiali pregiati, e una progettazione attenta che consente sia momenti di intimo raccoglimento sia spazi dedicati alla condivisione. Questa villa non è una semplice abitazione nel senso tradizionale, ma un luogo che incarna uno stile di vita superiore, dove ogni dettaglio è pensato per offrire qualità della vita al più alto livello.

Chi vive qui, non possiede solo una proprietà: abbraccia un modo di vivere – fatto di pace, privacy, e dell'immediata prossimità alla ricchezza culturale e gastronomica del Lago di Garda.

Un luogo in cui si arriva e si comprende subito: qui si incontrano l'essenza autentica dell'Italia, l'eleganza dell'architettura contemporanea e il desiderio profondo di una casa che è molto più di quattro mura.

Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: IT252942435 - 25088 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)