

Toscolano Maderno - Gardasee

## Villa esclusiva con totale vista lago

**Codice oggetto: IT264922907**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

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

**Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT264922907	Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	06.05.2026	Compenso di mediazione	Subject to commission
Vani	12	Superficie commerciale	ca. 273 m <sup>2</sup>
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 217 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Piscina, Caminetto
Anno di costruzione	1992		
Garage/Posto auto	2 x Altro		

**Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.

Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.

Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Immagine a scopo illustrativo. Layout e soluzioni architettoniche rappresentate sono indicative e potranno variare in fase di progettazione esecutiva e autorizzativa.



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

## Una prima impressione

In una delle zone più riservate e silenziose di Toscolano Maderno, dove la natura incontra l'eleganza del lago, si trova questa villa singola capace di trasmettere, fin dal primo sguardo, una sensazione autentica di pace e bellezza.

La zona living, ampia e luminosa, si apre con armonia verso l'esterno, creando una continuità perfetta tra interni ed esterni. Il giardino piantumato diventa così un'estensione del vivere quotidiano, accompagnato da una splendida piscina di nuova realizzazione, ideale per momenti di relax, convivialità e quiete assoluta, con una vista lago totale che lascia senza parole.

La villa dispone di quattro camere da letto, tre bagni e locali tecnici ben organizzati, offrendo spazi funzionali e confortevoli per ogni esigenza abitativa. Completano la proprietà due posti auto coperti e un giardino curato che garantisce privacy e riservatezza.

La posizione è uno dei suoi punti di forza più rari, tranquilla, esclusiva, immersa nel verde, ma allo stesso tempo comoda ai principali servizi e al lago.

La casa è già perfettamente abitabile nelle condizioni attuali, ma offre anche un grande potenziale di valorizzazione grazie a un progetto di rinnovamento studiato nei render allegati, pensato per esaltare ulteriormente il suo carattere contemporaneo e la sua unicità.

Un'opportunità rara sul mercato, un investimento intelligente e una scelta di vita per chi desidera un luogo dove sentirsi davvero a casa, ogni giorno, con il lago come orizzonte.

Siamo disponibili per una visita privata.

**Codice oggetto: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

## Tutto sulla posizione

### 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: IT264922907 - 25088 Toscolano Maderno - Gardasee**

## 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)