

BELLAVISTA *srl*



Homes for sale

Ville sul Lago di Garda e non solo



Proprietà di Pregio
IN VENDITA



BELLAVISTA LUXURY REAL ESTATE



Proprietà di Pregio IN VENDITA

Siamo una società immobiliare con la sede principale, sulla riva bresciana del Lago di Garda e che si avvale dell'esperienza pluriennale dei nostri collaboratori.

Ci occupiamo di compravendita e locazioni di immobili di prestigio e domestico.

Il nostro portafoglio si rivolge prevalentemente agli acquirenti internazionali.

Attraverso la nostra rete globale e le ampie attività di marketing che svolgiamo, siamo in grado di promuovere le proprietà in tutto il mondo e naturalmente anche in Italia.

Garantiamo trasparenza, etica professionale e onestà.

Il nostro staff parla fluentemente inglese, tedesco, francese e italiano e siamo sensibili alle esigenze di una vasta gamma di acquirenti sia dall'Italia che dal resto del Mondo.

Grazie alla collaborazione con i migliori broker internazionali del gruppo:

Who's Who in Luxury Real Estate e *Giulia Garbi Immobiliare* che rappresentano le più esclusive proprietà di tutto il Mondo, riusciremo a sponsorizzare al meglio, gli immobili dei nostri clienti.

“ Con noi, ogni casa è in buone mani “

GIULIA GARBI
agenzia immobiliare



Villa dei Limoni a Toscolano Maderno (BS)

UNA VILLA DI PRESTIGIO NEL CENTRO STORICO DI TOSCOLANO MADERNO

Nel centro di Toscolano Maderno, nel famoso quartiere dell'orologio e a pochi passi dal Lago, la Bellavista srl Luxury Real Estate, propone la vendita di una splendida Villa accostata e costruita attorno al 1300. La Villa, ora detta "Casa dei Limoni", nell'antichità si presume sia stata la dimora di mercanti agiati, lo si denota dai decori a rombo alle pareti e stucchi nascosti. L'immobile è totalmente ristrutturato con rifiniture di pregio quali soffitti con travi in ciliegio, ornamenti in sasso di fiume a vista, meravigliose porte artigianali e infissi in triplo vetro antisfondamento e in legno decappato. Cucina in muratura con piastrelle di Vietri, dipinte a mano. Rivestimento del Bagno con piastrelle di Vietri e greca a pompeiana. I pavimenti sono stati realizzati con un pregiato cotto spagnolo e parquet. L'immobile si sviluppa su più livelli oltre ad un utile sottotetto.

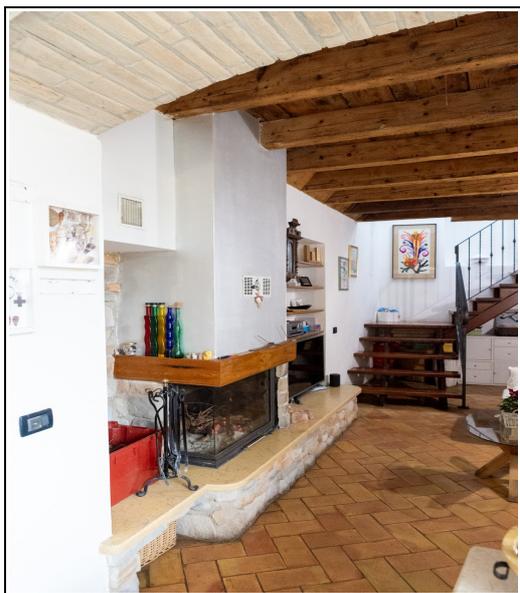
La Villa ha una superficie coperta di circa 200 mq ed è circondata da un'area comune adibita a parcheggio per più auto e moto cui si accede da un passo carrabile (automatico). Il Box al piano terra, con una basculante automatizzata, permette il parcheggio di una sola utilitaria. Alcune zone della Villa sono illuminate da conici (detti tira luce).

L'immobile risulta essere così composto: al piano terra troviamo un ampio ingresso, con garage, un camino rustico composto da pietre grezze e un primo bagno di servizio. Molto utile la presenza di una cantina con soffitto a botte per il ricovero del vino e olio. Salendo al primo piano tramite una scala in marmo botticino sabbato, con angoli smussati e ringhiera in ferro battuto, meravigliosamente illuminata da una vetrata in stile "limonaia gardesana", troviamo un ampio soggiorno con una cucina abitabile in muratura, un camino con vetro saliscendi. Al primo piano troviamo un secondo bagno, con piastrelle dipinte a mano e le due camere da letto con pavimento in Parquet. In una delle due camere, troviamo un ampio balconcino con una vista sui tetti del centro storico di Toscolano. Da quest'ultimo piano è possibile raggiungere il sottotetto con una scala interna in ferro. Il potenziale di questa villa è altissimo e con la modifica degli spazi interni e la realizzazione di una terrazza sul tetto, è possibile godersi la vista sul Lago e il Monte Baldo che è noto per i suoi cambi di colore, dal rosa al bianco, in poche ore, grazie ai tramonti unici che soltanto questo luogo è in grado di donare ai visitatori.

SUPERFICIE INTERNA 175 MQ
CAMERE 2
BAGNI 2
POSTI AUTO 2

RENDITA CATASTALE 588,76
RENDITA CATASTALE 45,86
APE G - EP gl, nren 353,93 Kwh/m²
BOX di 15 mq, più un posto Auto

Alcune foto di "Villa dei Limoni"



Soggiorno



Secondo Bagno



Terrazza



Cucina



Coni tira luce (zona scale)



Prima camera e passaggio dei coni



Vista completa del soggiorno

Valori e dati OMI (Fonte Agenzia delle Entrate)

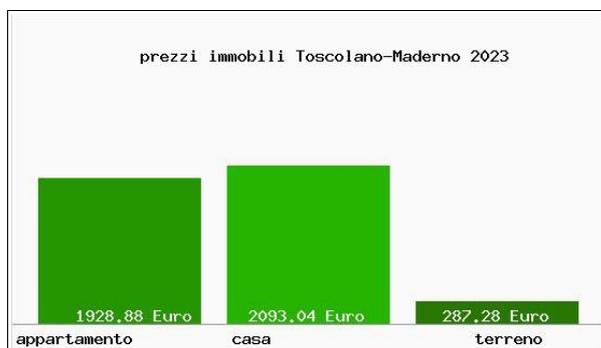
Prezzo appartamento	1928.88 € / m²
Prezzo casa	2052.04 € / m²
Prezzo terreno	287.28 € / m²

A Gennaio 2023 il prezzo medio al metro quadro (Valori OMI) a Toscolano Maderno in Lombardia è di 2052 €. Questo significa che il prezzo è aumentato del 5.17% rispetto all'anno precedente. Toscolano Maderno è al 1851 posto nella classifica delle città più costose in Italia.

L' OMI Toscolano Maderno, Osservatorio del Mercato Immobiliare del comune di Toscolano Maderno, costituisce una raccolta pubblica di dati tecnici ed economici, utili alle quotazioni del mercato immobiliare.

Prezzo al metro quadro / prezzo degli immobili e del terreno edificabile

Il prezzo al metro quadro definisce il valore di un metro quadro di spazio abitativo ed è un indicatore importante per confrontare diversi immobili tra loro. Il prezzo attuale per metro quadro a Toscolano Maderno è di 2052 €/m². Il prezzo medio si differenzia da quello citato su Immobiliare.it che riporta la cifra di 2.293,00 €/m². Tuttavia, per determinare un prezzo di vendita, è importante prestare attenzione alla posizione esatta dell'immobile **così come alle sue condizioni e attrezzature**. Questo può portare **a notevoli differenze tra il prezzo al metro quadro e il prezzo di vendita** di un immobile o di un terreno edificabile.



L'indicatore sulla mappa mostra l'area per la quale è stato calcolato il prezzo a Toscolano Maderno.

Andamento dei prezzi degli immobili a Toscolano Maderno

Anno	prezzo per metro quadro
2023	2052 €
2022	1946 €
2021	1846 €
2020	1751 €
2019	1661 €
2018	1576 €
2017	1495 €
2016	1418 €
2015	1345 €

Vicinanze e Zona

Cosa c'è in zona?

Oratorio di Maderno 200 m	Oratorio di Toscolano 1,3 km
Parco Arcobaleno 1,3 km	Parco di Torre San Marco 3,6 km
Vittoriale degli Italiani 3,6 km	Parco di Villa Alba 3,6 km
Giardino Piercarlo Bellotti 3,9 km	Botanical Garden - André Heller 3,9 km
Parco di Palazzo Bettoni 6 km	Parco di Villa Melisa 7 km

Ristoranti e caffetterie

Osteria del Boccondivino 100 m	Caffetteria/Bar Due Cilindri 200 m
Caffetteria Bar Sant'Ercolano Snc 350 m	

Attrazioni principali

Baia delle Sirene Park 9 km	Jungle Adventure Park 12 km
Museo del Vino 15 km	Grottoes of Catullus 15 km
Museo dell'olio 16 km	Castello di Sirmione Rocca Scaligera 16 km
Desenzano Castle 20 km	

Impianti di risalita

Funivia Malcesine - Monte Baldo tratto primo 22 km
Funivia Malcesine - Monte Baldo tratto secondo 23 km
Persech Ski Lift 26 km

Aeroporti più vicini

Aeroporto di Montichiari 32 km
Aeroporto di Verona - Villafranca 35 km
Aeroporto di Parma 94 km

Lago

Lago e spiaggia di Toscolano Maderno 500 m
--

Età antica

Toscolano

Il primo insediamento documentato, pare sia stato proprio per opera degli Etruschi nella zona del porto di Toscolano alla quale fu dato il nome di Benàco, poi sostituito da Tusculanum. Toscolano è ricordato, in particolare, perché nel I secolo d.C. la nobile famiglia romana dei Nonii costruì una stupenda villa nei pressi dell'ingresso alla cartiera. Sarebbe stata di proprietà del console romano Marco Nonio Macrino. Oggi si possono ancora ammirare i ruderi e pavimenti in mosaico venuti alla luce nel 1967 a seguito dei lavori di scavo per la posa della fognatura. All'interno del parco della villa romana si trovavano due templi: uno dedicato a Giove, sulle cui rovine è sorto il Santuario della Madonna del Benaco. Come è noto anticamente sulla strada del "Ruinà", attuale statale di Via Roma che conduce a Fasano, esisteva una porta fortificata difesa da alcune cannoniere, inizialmente munita di un ponte levatoio a difesa e controllo ingressi al paese la cui spesa per la manutenzione, fortificazione e custodia furono spesso oggetto di lunghe liti fra i diversi comuni obbligati posti a nord di Maderno. Nel 1658 si provvide a murare tale casello che era divenuto asilo di malviventi.

Anche in **Via Cavour**, angolo Via Sacerdoti, dove si trova l'**orologio** posto in alto, esisteva un portone verso Toscolano del quale si notano uno spigolo in pietra viva a forti bugnature (simili a quelle del castello) ed altre pietre. Di questo portone, ne parla Fausto Lechi nel volume I° di "Le dimore bresciane in cinque secoli di storia". Rimane però da chiarire perché questo portone fu costruito nel paese di Maderno e non al suo confine che, salvo modifiche avvenute in tempi molto lontani, è il torrente Toscolano.

Produzione della carta

Le origini industriali di Toscolano Maderno risalgono al 1300 in località "Camerate" dove sorse la prima fabbrica di carta. È del 17 ottobre 1381 un documento notarile conservato in cui si regolamentavano in nove punti la suddivisione e l'utilizzo delle acque del fiume. Nel Quattrocento sono stati documentati stabilimenti in numerose località. Dal lago fino all'interno della cosiddetta Valle delle cartiere e fino al XVI secolo la zona ebbe importanza primaria fra i territori della Repubblica di Venezia. I comuni di Toscolano e Maderno diventarono il primo polo cartario grazie all'eccellente qualità della carta prodotta, molto chiara, resistente e adatta alla stampa. Toscolano e Maderno furono tra i primi e più importanti luoghi di produzione in Europa

Età contemporanea

La nuova cartiera

Il 5 novembre 1905 le ditte Andrea Maffizzoli e la F.lli Maffizzoli si fusero in una nuova società.[8] Lo scopo della nuova società è quello di espandere nelle due fabbriche l'attività della macchina continua nonché quello di costruire un grande stabilimento in località "Capra" a Toscolano, con i più moderni apparecchi anche per la preparazione della pasta di legno in modo di aumentare la produzione e l'impiego della manodopera. I lavori per il nuovo stabilimento di "Capra" iniziarono nel 1906 e terminarono nel 1910.[8] Tale cartiera è ancora in funzione sebbene le pesanti modifiche e migliorie effettuate nel corso dei decenni abbiano completamente stravolto l'antico manufatto storico. Oggi la cartiera fa parte della società Burgo Group.

Il fascismo

Tra il 1943 e il 1945 un altro elemento storico si inserì del comune di Toscolano Maderno. Con la costituzione della Repubblica Sociale Italiana avvenuta dopo la liberazione di Benito Mussolini dal Gran Sasso e il suo trasferimento a Gargnano, buona parte degli uffici ministeriali e amministrativi della capitale si sono trasferiti, con il relativo personale, a Toscolano Maderno. Venne occupato l'edificio scolastico nel quale si installò il ministero dell'interno. Diversi alberghi e abitazioni private vennero riconvertiti in favore della neo repubblica.

Fine della seconda guerra mondiale

Con il termine dell'ultimo conflitto mondiale, il turismo ebbe a Maderno un notevole sviluppo. Furono ristrutturati e costruiti nuovi alberghi. Nel 1945 a fronte di numerosissime richieste di ospitalità, diviene quasi impossibile accogliere tutti i turisti. Ragione per cui il turismo è divenuto una delle principali attività economiche insieme a quella dell'industria cartaria.

📞 nostri contatti:

Bellavista s.r.l.

Luxury Real Estate

sede legale: via Piave, 7 a Molinella (BO)

sede operativa: via Vittorio Gassman, 15 a Manerba del Garda (BS)

mail: massimo@immobiliarebellavistasrl.com

pec: bellavistasrl@pecimmobiliare.com

instagram: @bellavista_immobiliare

web: www.immobiliarebellavistasrl.com

Proposte di acquisto:

Per effettuare una proposta, si prega di contattarci con un preavviso di almeno due giorni. Alla sottoscrizione della stessa, servirà il documento di riconoscimento in originale del proponente e un assegno bancario che sarà trattenuto dall'Agenzia, fino all'accettazione della stessa.