



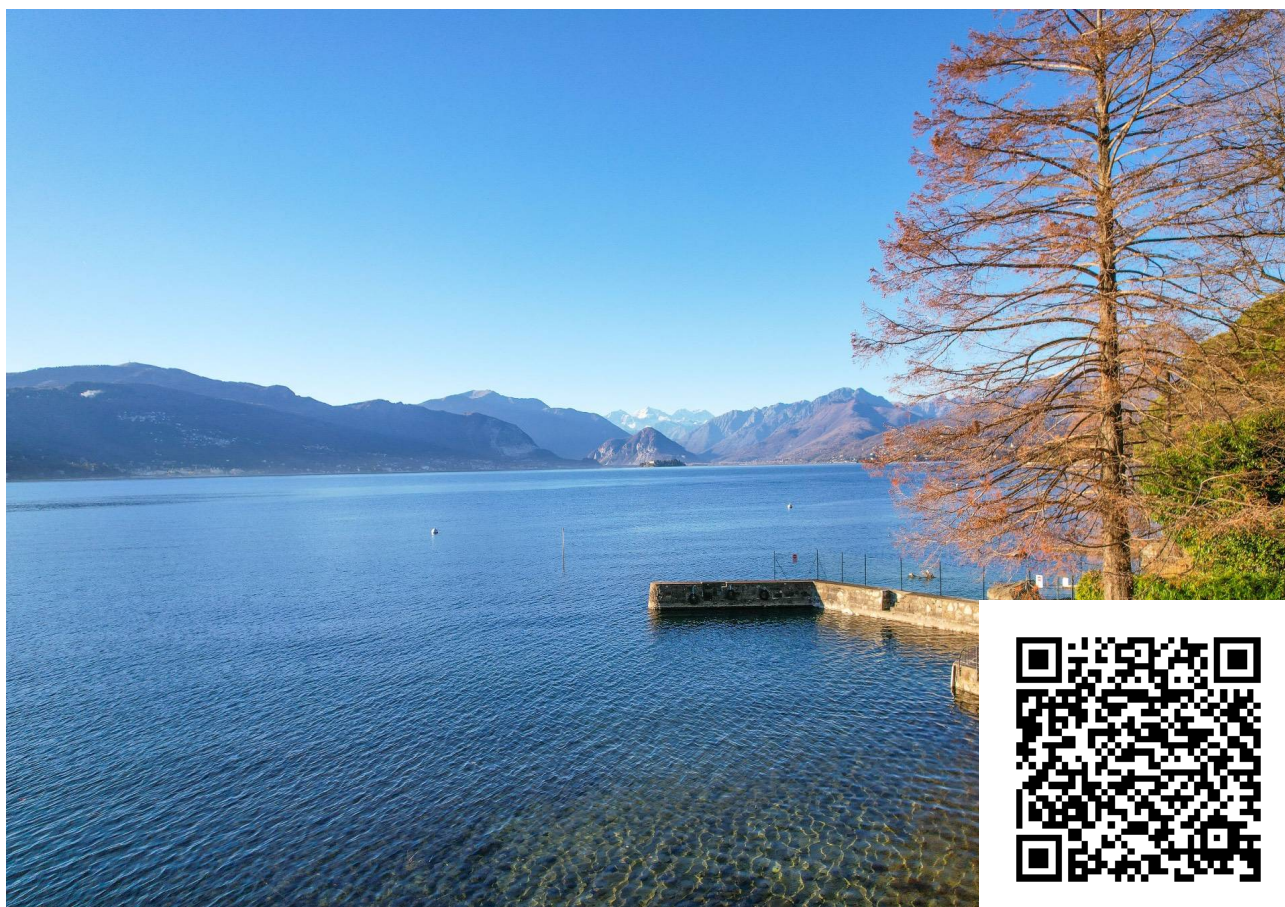
COLDWELL BANKER  
GRUPPO BODINI

Coldwell Banker Gruppo Bodini  
Via Passione, 7 - 20122 Milano  
P.IVA e C.F.: 11872901001  
Tel.: +39 0289776541

# Villa in Vendita a Leggiuno – Zona: Reno

📍 Via Verbano, Varese, 21038 (VA)

3.000.000€



## Informazioni di contatto



Coldwell Banker Gruppo Bodini  
**Matteo Mesiti**

Telefono: (+39) 02 89776541  
Mobile: +393407898517  
Email: [matteo.mesiti@cbitaly.it](mailto:matteo.mesiti@cbitaly.it)

# Descrizione

## **Villa d'Autore Fronte Lago Maggiore con Accesso Privato, Darsena e Spiaggia ? Luigi Caccia Dominioni a Leggiuno (Reno)**

Proponiamo in vendita un'esclusiva villa fronte lago con accesso diretto alle acque del Lago Maggiore, situata a Reno, tranquilla frazione di Leggiuno.

La proprietà gode di una posizione privilegiata, con accesso privato alla spiaggia e comoda vicinanza ai principali servizi, offrendo un perfetto equilibrio tra riservatezza e funzionalità.

Realizzata nel 1957 su progetto dell'architetto **Luigi Caccia Dominioni**, tra i più autorevoli protagonisti dell'architettura italiana del Novecento, la villa è stata edificata direttamente sulla roccia, elemento che ha ispirato la particolare distribuzione degli spazi su più livelli. Le linee sinuose, le finestre ad arco disegnate a mano e le pareti prive di spigoli richiamano un'elegante architettura mediterranea, con ambienti ergonomici, armadiature integrate e porte filo muro.

Una parte della zona notte è stata oggetto di ristrutturazione nel 2018.

La proprietà si sviluppa su una superficie di circa **370 mq** ed è preceduta da un ingresso carraio che conduce a un ampio piazzale con possibilità di parcheggiare fino a quattro auto.

L'ingresso principale introduce alla zona giorno, composta da un ampio soggiorno con camino e sala da pranzo, valorizzati da una grande vetrata completamente apribile che si affaccia su un terrazzo panoramico con vista lago, creando una continuità naturale tra interni ed esterni. Dal terrazzo si accede a un locale esterno con bagno.

La cucina, separata e dotata di ingresso di servizio, dispone di una spaziosa dispensa con frigoriferi e si apre su un secondo terrazzo vista lago, completo di ripostiglio, ideale come zona pranzo all'aperto o area solarium.

La zona notte è articolata in tre aree distinte:

- ? la prima, ristrutturata, comprende una camera matrimoniale con cabina armadio, bagno en suite con doccia e terrazzo privato;
- ? la seconda ospita due camere da letto e un bagno con vasca;
- ? la terza include due ulteriori camere e un bagno con doccia.

Tre camere affacciano su un ampio terrazzo panoramico collegato al terrazzo della zona giorno e al giardino.

Il piano mansardato ospita una camera da letto, un bagno e un ampio locale ripostiglio, ideale come area per ospiti o personale di servizio.

La villa è dotata di serramenti in legno con persiane in alluminio, pavimenti in ceramica, impianto di allarme volumetrico e sensori sulle porte di servizio.

Il terreno, di circa **2.000 mq**, è disposto su più terrazzamenti piantumati che ospitano diverse aree relax e scende direttamente fino al lago, garantendo un esclusivo accesso privato alla spiaggia. Sul lotto è presente anche un edificio adibito a deposito, con potenziale trasformazione in pool house o locale a servizio della zona lago.

Completa la proprietà una **darsena privata**, elemento di grande pregio e sempre più raro sul Lago Maggiore.

Questa villa rappresenta una soluzione unica nel suo genere, ideale sia come residenza principale, grazie agli ampi spazi e alla distribuzione funzionale, sia come raffinata seconda casa per chi desidera vivere il lago in totale privacy, immerso in un contesto architettonico di assoluto valore.

# Dettagli

|                                                                                                                    |                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  ID proprietà: CBI112-2916-301464 |  Superficie: 370.00 m²        |
|  Locali: 7                        |  Giardino: Privato, 2.000 sqm |
|  Bagni: 4                         |  Classe Energetica: F         |
|  Camere da letto: 6               |                                                                                                                |

# Caratteristiche dell'immobile

|                                                                                                                     |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Piano: Multipiano / 3             |  Stato di Conservazione: Ottimo |
|  Stato Attuale: Libero al rogito |  Superficie: 370.00 m²        |
|  Locali: 7                       |  Camere da letto: 6           |
|  Bagni: 4                        |  Cucina: Abitabile            |
|  Balconi: Presente               |  Doccia: Si                   |
|  Posto Auto: Scoperto            |  Giardino: Privato, 2.000 sqm |

# Nelle Vicinanze



Palestre



Centri Benessere



Campi da Calcio



Complessi Sportivi



Campi da Tennis



Piste Ciclabili



Parchi Giochi



Stazione Ferroviaria



Trasporti Pubblici



Asilo



Scuole Elementari



Scuole Medie



Scuole Superiori



Bar



Uffici postali



Centri commerciali



Uffici comunali

# Immagini

