

# VERGIATE- Villa di pregio con parco e piscina

(Varese)

PREALPI VARESINE- A 5 km dal Lago Maggiore, nel Comune di Vergiate, località immersa nel verde e nella tranquillità ma allo stesso tempo servita dalle principali infrastrutture di collegamento (casello autostradale A8-A26, stazione ferroviaria sulla linea Domodossola-Milano Centrale, a 15 km dall'Aeroporto Intercontinentale di Malpensa), vendo villa di pregio avvalorata da un ampio parco piantumato, dotato di piscina. L'immobile, edificato ex novo tra il 2003 ed il 2007, nasce dalla ristrutturazione totale e conseguente ampliamento di una elegante casa singola progettata e costruita tra il 1974 ed il 1975. La villa si sviluppa su 2 livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed è composta al piano rialzato da ingresso, soggiorno doppio di 65 metri quadrati dotato di 6 punti luce che affacciano sul giardino, ampia e luminosa cucina abitabile con uscita diretta sul loggiato e sul terrazzo, bagno asservito alla "zona giorno", 2 camere da letto di generosa metratura, bagno padronale per la "zona notte" e camera matrimoniale con servizio dedicato; Al piano primo mansardato troviamo un soggiorno con angolo cottura (unico locale del piano dotato di tetto in legno a vista, in quanto i restanti ambienti hanno una copertura in latero-cemento), 3 camere matrimoniali, ciascuna con il rispettivo bagno ed un capiente locale adibito a ripostiglio; Al piano seminterrato, si viene accolti dall'ampia taverna di 57 metri quadrati, impreziosita da un camino ventilato a biomassa legnosa, arredata con una cucina professionale in acciaio inox (dotata anche di idoneo forno in muratura per pizza ecc..) il tutto studiato per pranzi e cene conviviali, palestra, spogliatoio, locale lavanderia/stireria e dispensa, mentre al piano terreno (piani sfalsati) si trova una realtà, all'occorrenza indipendente, formata da 3 locali oltre servizi (soggiorno/cottura, 2 camere e bagno), dotata di eventuale accesso autonomo. La metratura abitativa, raggiunge i 550 mq., escluse le pertinenze. L'area esterna, con uno sviluppo metrico prossimo ai 2700 metri quadrati, con prato verde prevalente, essenze ad alto fusto e perimetrata da una fitta siepe, ospita una piscina da 12 x 6 metri (profonda 160 centimetri) posta nel punto di maggior privacy, un box quadruplo comunicante ed un box singolo separato (quest'ultimo adibito a locale tecnico per la piscina), dotati di 5 porte carraie Silvelox in legno massello ad apertura automatizzata. Dal punto di vista impiantistico, la villa è dotata di riscaldamento termoautonomo affidato ad una caldaia a basamento Riello (dotata di 4 pompe sezionali per gestire in autonomia i piani e le zone) con accumulo sanitario di 250 litri ed elementi radianti con valvole termostattizzabili, tutti gli ambienti sono climatizzati (ad eccezione della taverna), è presente un impianto anti-intrusione perimetrale e volumetrico, oltre ad un impianto di video-sorveglianza. Fosse di interesse, vi è la possibilità, tramite apposito accordo da imbastire con la proprietà, di ricevere il bene parzialmente arredato (in quanto parte del mobilio è stato realizzato su misura). Qualora si volesse integrare il manufatto con tecnologie green, il locale caldaia, autonomo ed indipendente dall'abitazione, potrebbe alloggiare un puffer di accumulo (abbinato ad un pacchetto solare termico) sino a 1500 litri di acqua sanitaria, mentre la sola copertura dei box sarebbe in grado di ospitare pannelli fotovoltaici nell'ordine dei 10 KW (intervenedo anche sulla copertura dell'abitazione, la potenza aumenterebbe in maniera esponenziale). L'immobile proposto, di pronta abitazione, si può prestare ad un uso residenziale, mono o plurifamiliare (realità Genitori-Figli) oppure ad un uso misto residenziale-ricettivo: realizzando una idonea scala di collegamento esterna, si potrebbe destinare l'intero piano mansardato ad attività di B&B (apportando minime modifiche rispetto all'attuale conformazione), con un locale accoglienza/ristoro e 3 suite con bagno dedicato. La piscina, l'accesso alla palestra con spogliatoio, l'ampia area verde riservata e la disponibilità di posteggi per i veicoli, garantirebbero agli utenti finali il massimo relax e comfort, elevando la struttura ad hospitality di livello. La vicinanza al Lago Maggiore, all'Aeroporto di Malpensa ed al confine Svizzero, garantirebbero il corretto afflusso di ospiti. Immobile consegnato nel giro di 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita. Euro 1.300.000,00 Classe energetica E, Ep gl nren 153,10 Kwh/m2a

**VENDITA**  
**€ 1.300.000,00**

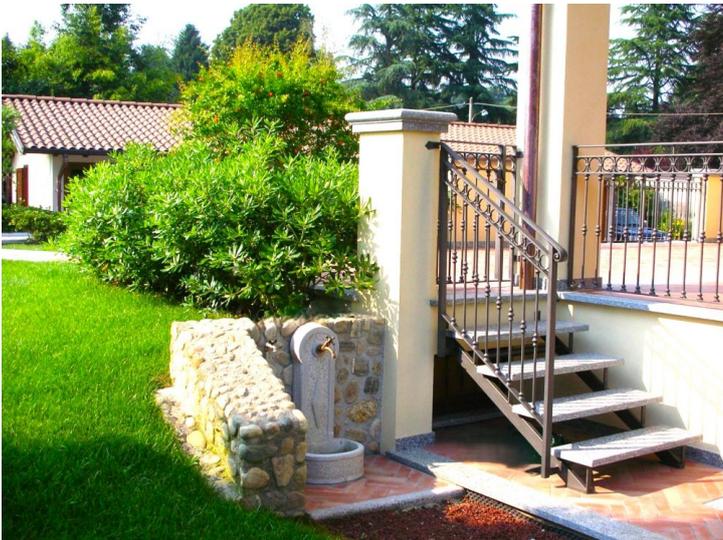
DATI ANNUNCIO	
Pubblicato il	25-08-2025
Riferimento	vergiate 1.3
Tipologia	villa
Stato immobile	ottime condizioni

OFFERTA COMMERCIALE	
Tipo di contratto	vendita
Prezzo	€ 1.300.000,00

DATI GEOGRAFICI	
Provincia	Varese
Regione	Lombardia
Stato	Italy
Zona	centro

CARATTERISTICHE IMMOBILE	
Classe energetica	E, Ep gl nren 153,10 Kwh/m2a























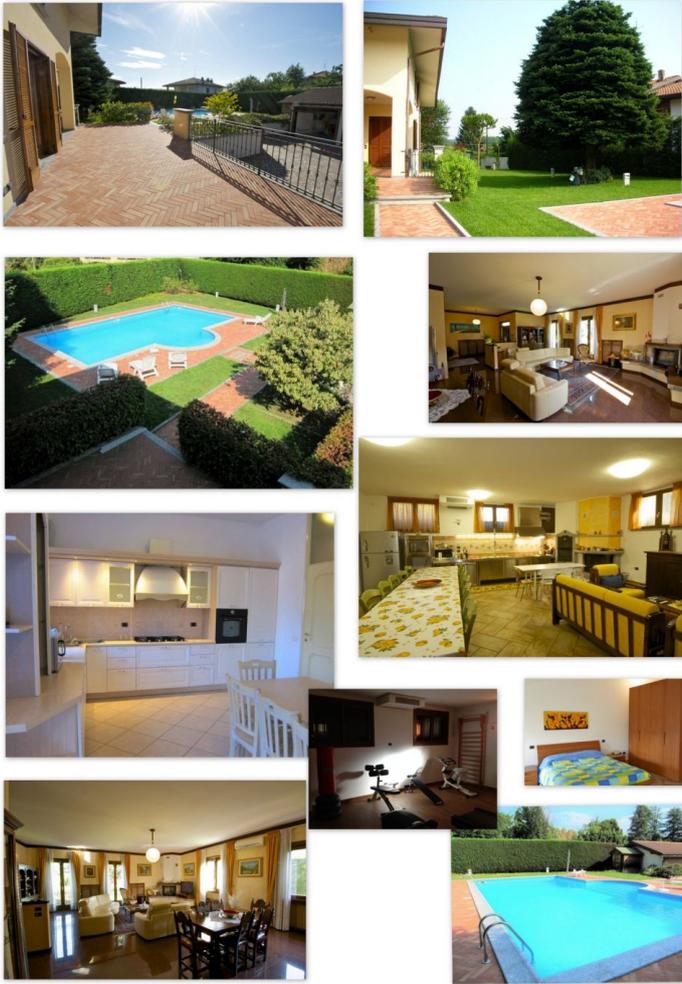












#### **RIFERIMENTO**

Immobiliare ABCCase  
Via Emilio Fuser 10 Somma L.do  
0331/1556462  
[immobiliareabcase@gmail.com](mailto:immobiliareabcase@gmail.com)  
[www.immobiliareabcase.it](http://www.immobiliareabcase.it)