



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2078 – LAKEFRONT VILLA ISEO

VILLA DI LUSSO CON GIARDINO BOTANICO IN VENDITA SULLE RIVE DEL LAGO D'ISEO

Lago d'Iseo – Bergamo – Lombardia
www.romolini.com/it/2078



Superficie
1.580 mq

Camere
9+

Bagni
6+

Terreno totale
2,1 ha

Sulle sponde del Lago d'Iseo, ai piedi delle Alpi e di fronte a Monte Isola, villa padronale del XVI secolo con parco botanico. L'edificio, oltre 1.500 mq, è il tipico edificio signorile con grandi saloni affrescati, ampie vetrate e vista diretta sul lago. Con un totale di 9 camere (e possibilità di crearne altre) la proprietà si presta sia come residenza privata di lusso che come opportunità per un'attività ricettiva. Il giardino botanico, opera del biologo Fenaroli, copre circa 2,1 ettari e ospita particolari piante esotiche da vari angoli del mondo.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2078 – LAKEFRONT VILLA ISEO

TIPOLOGIA: villa padronale con giardino botanico

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: zona residenziale, fronte lago

COMUNE: Lago d'Iseo

PROVINCIA: Bergamo

REGIONE: Lombardia

SUPERFICI INTERNE: 1.580 metri quadrati

VANI: 30

CAMERE: 9+

BAGNI: 6+

CARATTERISTICHE: vista sul lago, terrazze panoramiche, muri in pietra, loggiati, grandi vetrate, infissi in legno e metallo, pavimenti in cotto originali, travi in legno, soffitti a volta affrescati, camini in pietra originali, giardino botanico con piante rare ed esotiche, sorgente naturale, piazzale in ghiaia

TERRENO: 2,1 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

ANNESI: cascina

ACCESSO: ottimo

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + sorgente privata

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: rete municipale

RISCALDAMENTO: da collegare (villa) + già collegato (appartamenti)

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (350m; 2'), Sarnico (10km; 10'), Iseo (21km; 25'), Bergamo (43km; 45'), Brescia (48km; 50'), Crema (70km; 1h 10'), Desenzano del Garda (74km; 1h), Milano (96km; 1h 30'), Verona (112km; 1h 20'), Como (127km; 1h 40'), Piacenza (131km; 1h 40'), Trento (176km; 2h), Venezia (222km; 2h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Bergamo Caravaggio (43km; 40'), Milano Linate (86km; 1h 10'), Verona Catullo (104km; 1h 20'), Milano Malpensa (127km; 1h 30'), Venezia Marco Polo (227km; 1h 25'), Bologna Marconi (231km; 2h 30')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

LAKEFRONT VILLA ISEO

Sulle sponde del **Lago d'Iseo**, ai piedi delle **Alpi** e di fronte a **Monte Isola**, **villa padronale** del XVI secolo con **parco botanico**. L'edificio, oltre 1.500 mq, è il tipico edificio signorile con grandi saloni affrescati, ampie vetrate e vista diretta sul lago. Con un totale di 9 camere (e possibilità di crearne altre) la proprietà si presta sia come residenza privata di lusso che come opportunità per un'attività ricettiva. Il **giardino botanico**, opera del biologo **Fenaroli**, copre circa 2,1 ettari e ospita particolari piante esotiche da vari angoli del mondo.

La posizione della villa è estremamente comoda (il paese è raggiungibile a piedi in pochi minuti) e permette di muoversi facilmente per tutto il nord Italia. L'aeroporto più vicino è quello di Bergamo (43km; 40') ma sono altrettanto comodi i terminal di Milano, Verona, Venezia e Bologna.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa signorile** (1.185 mq, 5 camere e 3 bagni) risale alla metà del Cinquecento ed è un edificio su tre piani situato lungo la strada che costeggia il Lago d'Iseo. La villa è stata poi pesantemente rimaneggiata e modificata nel corso del Settecento, assumendo il suo aspetto attuale. Al **piano terra** (soffitti con altezza variabile tra 2,8 e 3,6 m) si trovano tre ampie sale di rappresentanza con una splendida veranda esterna, una cucina con dispensa e un bagno. Altri locali accessori, sempre al piano terra ma con accesso indipendente, includono varie cantine e magazzini.

Salendo al **piano primo** (soffitti con altezza variabile tra 2,7 e 3,6 m) tramite una magnifica scala in pietra locale troviamo un soggiorno, due studi, una libreria con sala lettura, cinque camere, due bagni e una splendida veranda con terrazza affacciata sul lago da un lato e sul giardino dall'altro.

Infine, il **secondo piano** ospita attualmente dei locali sottotetto (con altezza variabile tra 1,5 m e 3,0 m) che tuttavia potrebbero essere parzialmente rivisti e riorganizzati per creare ulteriori camere e bagni per la villa.

La villa è in buono stato di conservazione: si rendono tuttavia necessari alcuni lavori di ristrutturazione e conservazione, così come una totale revisione e/o sostituzione degli impianti che risultano datati e inadatti alle esigenze moderne. Gli ambienti, tutti molto spaziosi, sono caratterizzati dalle tipiche finiture delle ville signorili, con alti soffitti a volta affrescati, ampie finestre con vetrate che rendono gli ambienti molto luminosi (oltre a offrire una splendida vista sul Lago d'Iseo). La villa non dispone attualmente di un impianto di riscaldamento.

I tre piani della villa includono poi anche tre appartamenti con ingresso indipendente, che potrebbero essere usati sia per ospitare un eventuale staff o per gli ospiti (sia nel caso si usasse la villa come residenza privata che come base per un'attività ricettiva).

- **Appartamento N°1** (82 mq, 1 camera e 1 bagno): situata al piano terra, questa unità è costituita da un ingresso, un soggiorno con cucina, una camera con terrazzino esterno e bagno. L'appartamento è in buone condizioni con pavimenti in cotto, serramenti in legno e impianto di riscaldamento autonomo ma necessita di interventi di ammodernamento per gli impianti. L'unità è anche collegata direttamente a una cantina con magazzino.

- **Appartamento N°2** (84 mq, 1 camera e 1 bagno): situata al piano primo, questa unità è costituita da un ampio soggiorno con cucina e una camera matrimoniale con balcone e bagno. Come per l'unità precedente, l'appartamento è in ottime condizioni con pavimenti in cotto, serramenti in legno e riscaldamento autonomo.

- **Appartamento N°3** (94 mq, 2 camere e 1 bagno): situata al piano secondo, con accesso esclusivo dal piano terra, questa unità è costituita da un ampio soggiorno con cucina, due camere e un bagno. Come per l'unità precedente, l'appartamento è in ottime condizioni con pavimenti in cotto, serramenti in legno e riscaldamento autonomo.

Sul retro, ai confini del giardino, si trova poi una **cascina** (135 mq) su due piani. L'edificio, realizzato in pietra con tetto in legno e coppi originali, è attualmente usato come magazzino e deposito per



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

gli attrezzi e può essere raggiunto tramite una stretta strada sterrata percorribile anche con piccoli mezzi. L'edificio è in discrete condizioni e trarrebbe giovamento da alcuni interventi di consolidamento e ristrutturazione. Subito sotto la cascina si trova anche una vecchia **vasca di accumulo** per l'acqua, alimentata dalla sorgente naturale della proprietà.

ESTERNI

La villa, situata lungo la strada che costeggia il lago, è cinta da un muro che racchiude un piazzale pavimentato in cotto e ghiaia sul davanti. La vera sorpresa è però situata sul lato opposto dell'edificio. Sul retro si trova infatti uno stupefacente giardino botanico di 2,1 ha con una peculiare e suggestiva sorgente naturale che forma una rete di piccoli ruscelli. Concepito dal botanico e agronomo **Luigi Fenaroli** (1899 – 1980), il parco è oggi una testimonianza unica dei suoi studi: si trovano qui infatti piante che non crescono in nessuna altra zona della Lombardia, tra cui il bambù, la canfora, la sequoia gigante e il ginkgo biloba.

Particolarmente interessante è la presenza di piante di kiwi (*Actinidia*), che il Fenaroli per primo tentò di piantare sulle sponde del Lago d'Iseo per verificare la possibilità di coltivare la pianta in Italia, usando un lotto di dieci piantine importate appositamente dalla Nuova Zelanda. L'esperimento, condotto nel 1960 in collaborazione con il *Giardino Botanico della Sorbona*, si rivelò rapidamente un successo, come dimostra il fatto che l'Italia è a oggi la seconda produttrice al mondo di kiwi (dietro la Cina, da cui il frutto proviene).

MAPPA DELLA PROPRIETÀ



© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

