

ASTANO

4 1/2-Zimmer-Villetta mit Pool und Bauland
sehr ruhige, sonnige Aussichtslage

*villetta di 4 1/2 locali con pool e terreno
posizione molto tranquilla e soleggiata con bella vista*



4180/4963

Fr. 895'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

www.ti-immobili.ch

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • beat.geiersberger@ti-immobili.ch

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



● Standort | Umgebung

6999 Astano, Via Ar Ronchée 7
Region: Malcantone
Lage: sehr sonnig und ruhig
Aussicht: ja
Einkaufen: in Sessa, Luino und Ponte Tresa
Schulen: Grundschule
Öffentliche Verkehrsmittel: 200 m
Entfernung zur nächstgelegenen Stadt: 18 km
Entfernung zur Autobahn: 18 km

● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 120 m²
Grundstückfläche: ca. 1062 m²
Kubatur: 570 m³
Etagen: 3
Baujahr: 1995
Zustand: sehr gut
Heizung: Ölzentralheizung
Zweitwohnsitz: ja
Parkplatz: 1 im Freien

● Beschreibung

Diese 4 ½-Zimmer-Villetta mit Schwimmbad und Baulandreserve liegt an einer sehr ruhigen und sonnigen Aussichtslage oberhalb des Dorfzentrums von Astano im Malcantone.

Das moderne Gebäude befindet sich in einem sehr guten Bauzustand und weist einen komfortablen Ausbau auf. Es wirkt sehr hell und bietet ein hohes Wohnambiente.

Das Erdgeschoss besteht aus dem Eingangsbereich, einem grossflächigen Wohn-/Essraum mit luxuriöser Küche und einem separaten WC. Im Obergeschoss sind der Korridor mit Vorraum, das Doppelschlafzimmer, ein Zimmer und das Bad/Dusche/WC. Vorgelagert ist ein Balkon mit schöner Aussicht auf den Garten mit Schwimmbad, auf die Dächer von Astano und die umliegenden Hügelzüge des Malcantone. Im Kellergeschoss sind ein grosses Zimmer, die Waschküche, ein Keller und der Heizungsraum eingebaut.

Der Aussenbereich besteht aus einem Sitzplatz mit Rasenfläche und dem vorgelagerten Schwimmbad und etwas unterhalb aus der ebenen Wiesenfläche mit einem Gartenhaus. Hier könnte noch eine weitere Villa gebaut werden.

Das Gebiet des Malcantone ist bekannt für die vielen schönen Wander- und Fahrradrouten und die typischen Tessiner Dörfer mit ihren architektonisch stilvoll gestalteten Kirchen und Patrizierhäuser. In den beliebten Grotti kann man bei Wein die feinen Tessinerspezialitäten geniessen. Hier findet man noch Ruhe und Erholung vom Stress des Alltags. Unterhalb von Astano ist ein kleiner See mit Liegewiese, der zum Baden einlädt. Die Liegenschaft kann als Feriendomizil, Alters- oder als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Die Liegenschaft ist über eine schmale Strassenzufahrt erreichbar. Ein Aussenparkplatz kann genutzt und allenfalls noch Parkplätze erstellt werden. Die Fahrt zur Autobahn A2 in Lugano und zur Stadt Lugano dauert 30 Minuten. Im Dorf besteht eine Postautoverbindung nach Ponte Tresa zur Trambahn, die zum Bahnhof Lugano führt. In wenigen Minuten erreicht man die Einkaufszentren des nahen Luino IT. Schulen und ein Einkaufsgeschäft befinden sich in Astano.

● Highlights

sehr ruhige, sonnige Aussichtslage
sehr schön ausgebautes Haus mit Pool und Baulandreserve
gute ÖV-Verbindungen nach Ponte Tresa und Luino
Nähe zu den beiden Tessiner Seen Lago Maggiore und Luganer See

● Ubicazione | Dintorni

6999 Astano, Via Ronchée
Regione: Malcantone
Posizione: molto soleggiata e tranquilla
Vista: sì
Aquisti: a Sessa, Luino e Ponte Tresa
Scuole: Scuola primaria
Trasporto pubblico: 200 m
Distanza dalla città più vicina: 18 km
Distanza dall'autostrada: 18 km

● Informazioni sull'immobile

Superficie abitabile: circa 120 m²
Superficie del terreno: circa 1062 m²
Cubatura: 570 m³
Piani: 3
Anno di costruzione: 1995
Condizioni: molto buone
Riscaldamento: centrale a olio
Residenza secondaria: sì
Parcheggio: 1 esterno

● Descrizione dell'immobile

Questa villa di 4 ½ locali con piscina e riserva di terreno edificabile si trova in una posizione panoramica molto tranquilla e soleggiata sopra il centro del paese di Astano nel Malcantone.

L'edificio moderno è in ottimo stato di manutenzione e presenta finiture confortevoli. È molto luminoso e offre un elevato standard abitativo.

Il piano terra è composto dall'ingresso, da un ampio soggiorno/sala da pranzo con una lussuosa cucina e da un WC separato. Al piano superiore si trovano il corridoio con vestibolo, la camera matrimoniale, una camera e il bagno/doccia/WC. Di fronte si trova un balcone con una bella vista sul giardino con piscina, sui tetti di Astano e sulle colline circostanti del Malcantone. Nel seminterrato si trovano un ampio locale, lavanderia, cantina e locale caldaia.

L'area esterna è composta da una zona salotto con prato e la piscina di fronte e, leggermente più in basso, un prato pianeggiante con una casetta da giardino. Qui si potrebbe costruire un'altra villa.

La regione del Malcantone è nota per i suoi numerosi e bellissimi percorsi escursionistici e ciclistici e per i tipici villaggi ticinesi con le loro chiese e case patrizie in stile architettonico. Nei famosi grotti si possono gustare raffinate specialità ticinesi accompagnate da vino. Qui si può ancora trovare pace e relax dallo stress della vita quotidiana. Sotto Astano si trova un piccolo lago con un prato per prendere il sole, ideale per fare il bagno. La proprietà può essere utilizzata come casa di vacanza, casa di riposo o residenza principale.

La proprietà è raggiungibile attraverso uno stretto vialetto. È possibile utilizzare un parcheggio esterno e, se necessario, creare ulteriori posti auto. L'autostrada A2 di Lugano e la città di Lugano sono raggiungibili in 30 minuti. In paese c'è un collegamento con l'auto postale che porta a Ponte Tresa e con la tramvia che conduce alla stazione ferroviaria di Lugano. I centri commerciali della vicina Luino IT sono raggiungibili in pochi minuti. Ad Astano si trovano scuole e un centro commerciale.

● Highlights

Posizione panoramica molto tranquilla e soleggiata
casa splendidamente sviluppata con piscina e riserva di terreno edificabile
Buoni collegamenti con i mezzi pubblici per Ponte Tresa e Luino
Vicino ai due laghi del Ticino, il Lago Maggiore e il Lago di Lugano)



Wohnbereich / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum mit Küche / soggiorno con cucina



Essbereich mit Küche / pranzo con cucina



Blick aus der Küche / vista dalla cucina



Küche / cucina



Atrio mit WC / atrio con WC



Gang / corridoio



Doppelzimmer / camera matrimoniale



Doppelzimmer / camera matrimoniale



Zimmer / camera



Bad mit Dusche / bagno con doccia



Bad mit Dusche / bagno con doccia



Zimmer im UG / camera nella cantina



Balkon / balcone



Blick auf den Garten mit Pool / vista sul giardino con pool



Terrazza / terrasse



Terrazza / terrasse



Terrasse mit Pool / terrazza con pool



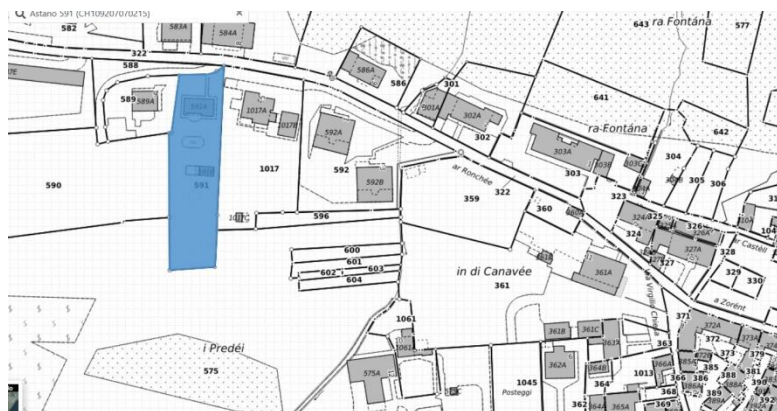
Schwimmbad / piscina



Gartenhaus / casetta nel giardino

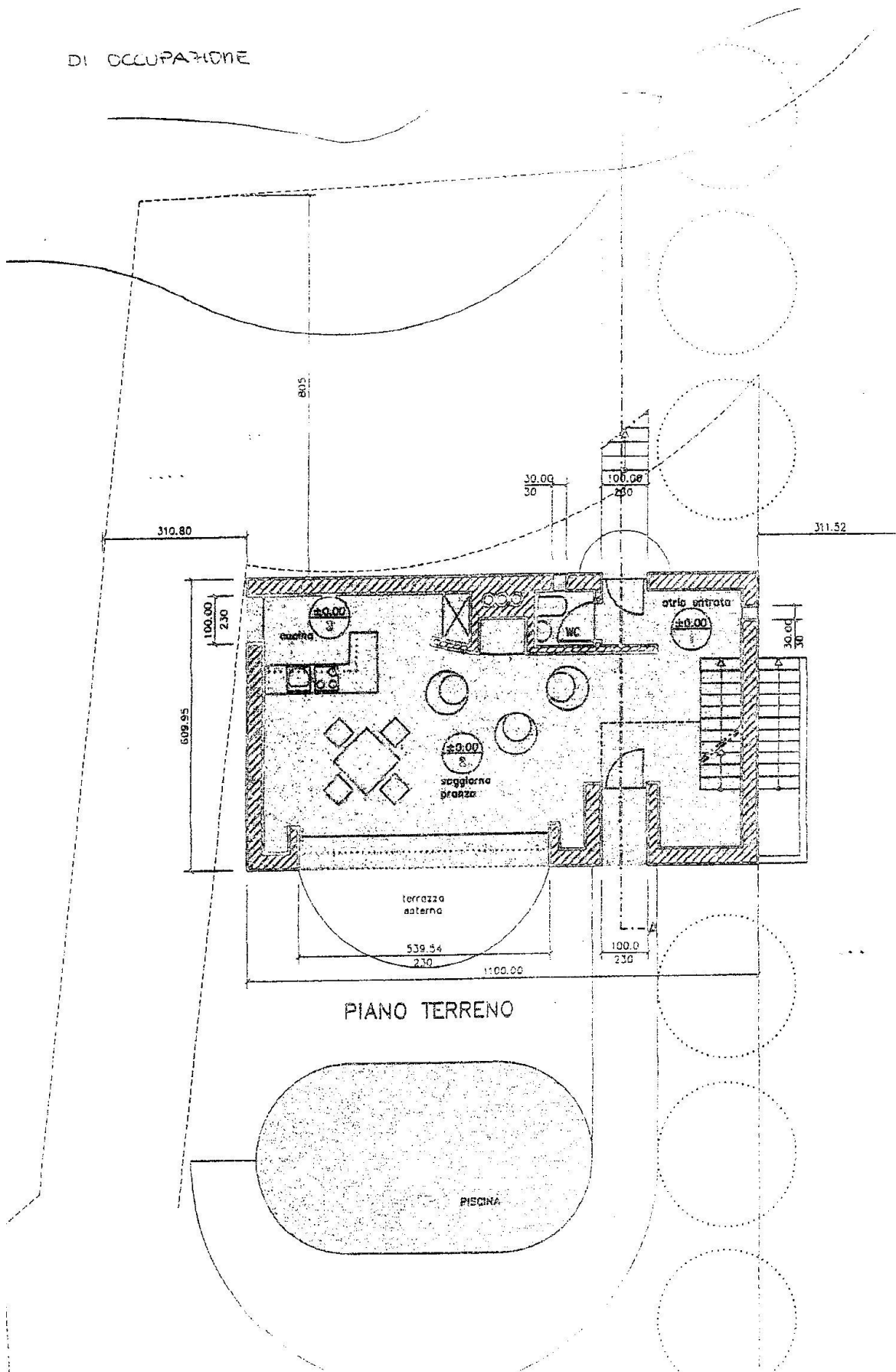


Wiese bzw. Bauland / prato con terreno edificabile

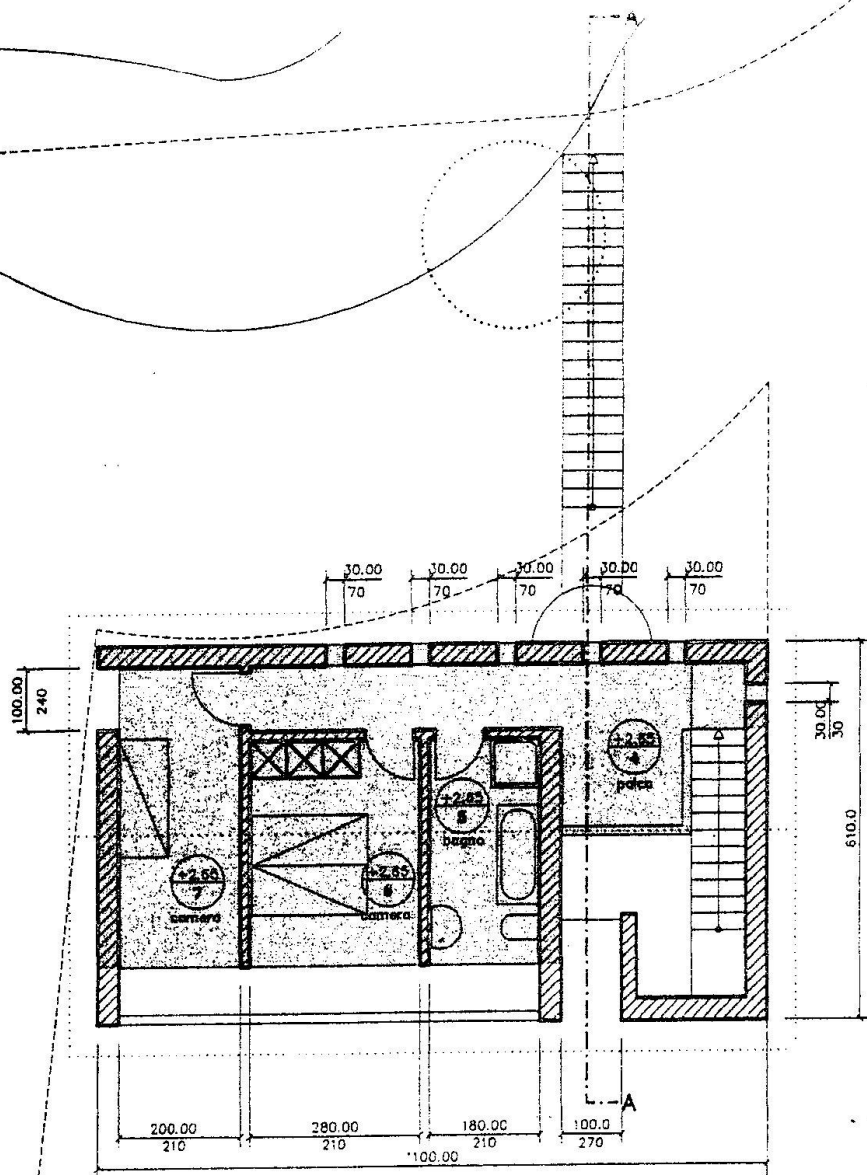


Geometerplan / planimetria

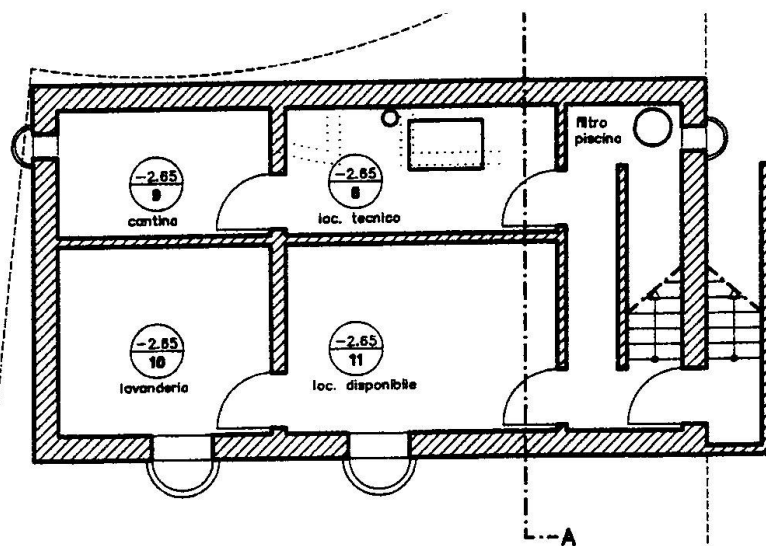
DI OCCUPAZIONE



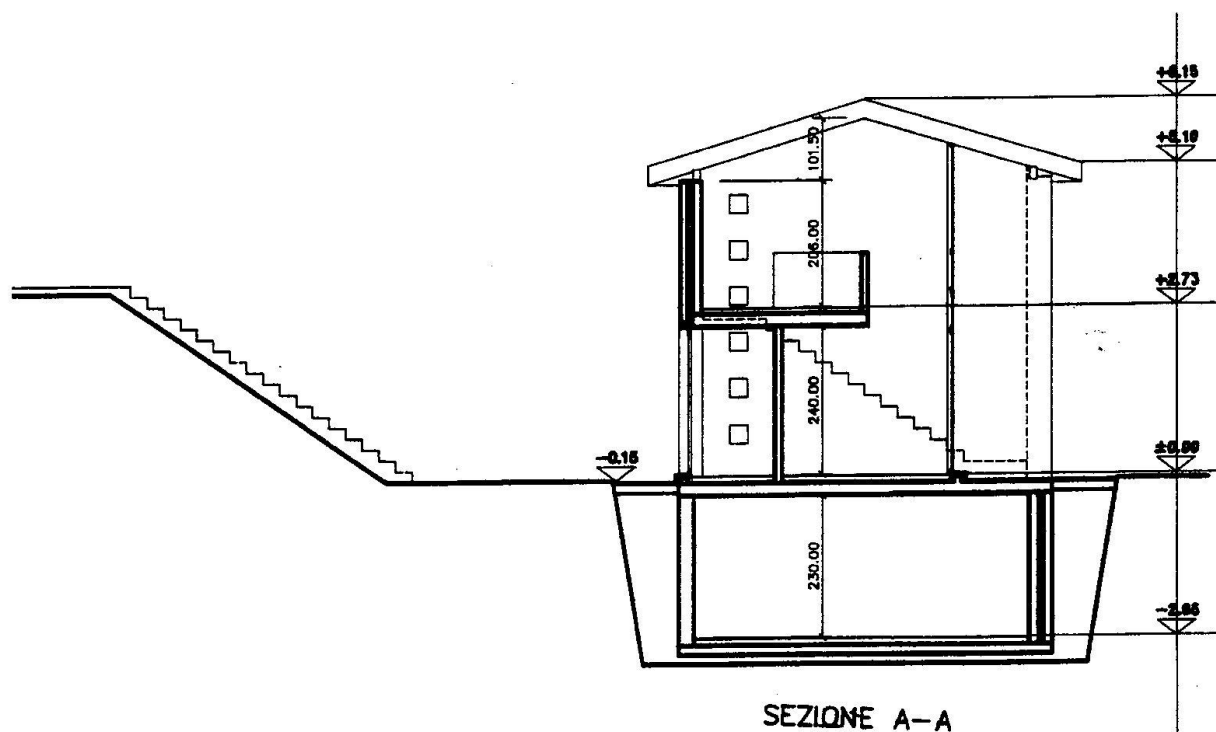
di SFRUTTAMENTO



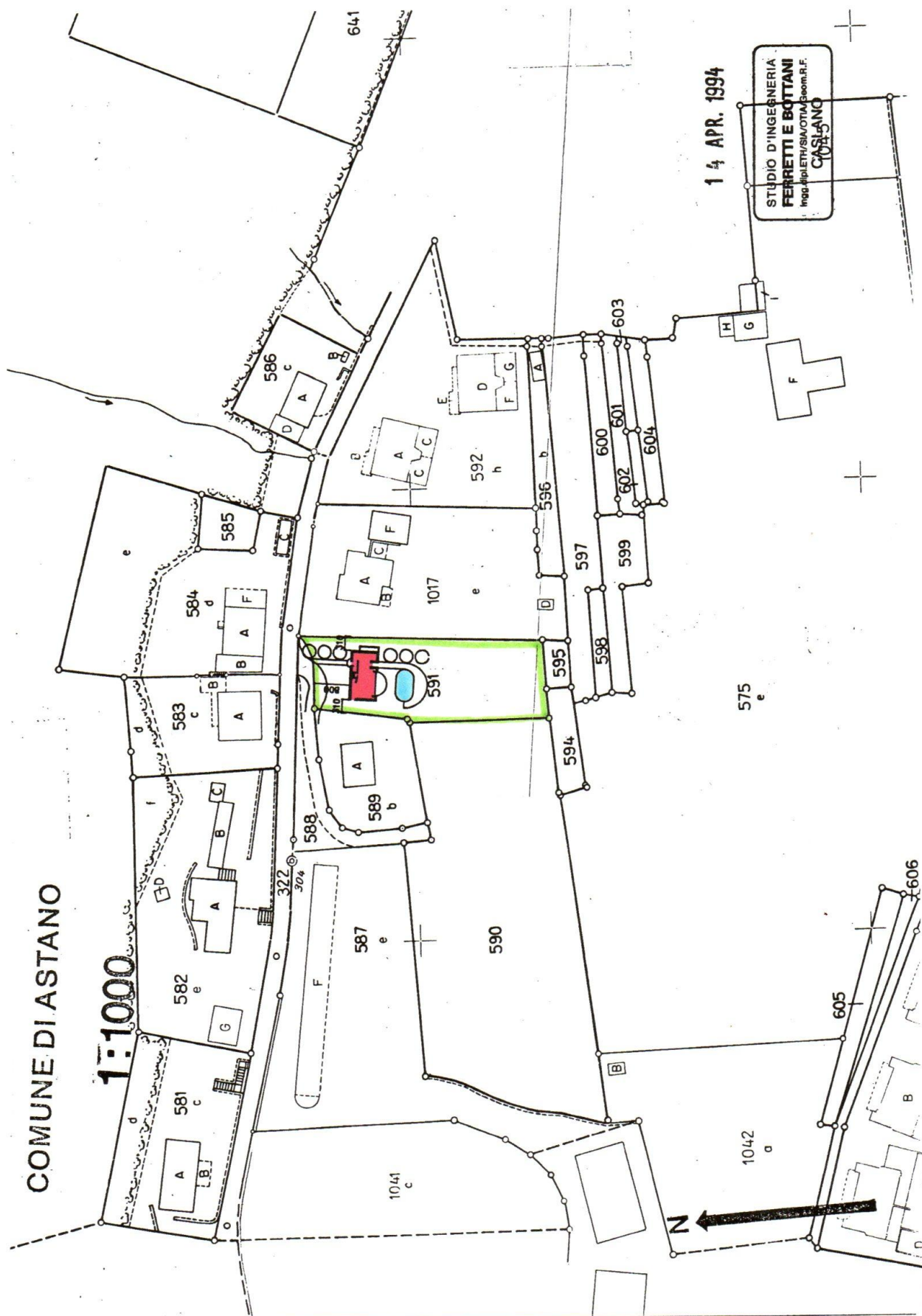
PRIMO PIANO



PIANO CANTINA



1:1000



CALCOLO VOLUME SIA

$$6.10 \text{ m} \times 11.00 \text{ m} = 67.10 \text{ mq} \times 8.50 \text{ m} = 570.35 \text{ mc}$$

CALCOLO I.O.

$$\text{Sup. totale del mapp. 591} = 935.00 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. progetto} = 67.10 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. piscina} = 30.00 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. totale} = 97.10 \text{ mq}$$

$$\text{I.O.} = 97.10 / 935.00 \times 100 = 10.00 \% < 25 \% \text{ (secondo PR)}$$

CALCOLO I.S.

$$\text{Sup. totale del mapp. 591} = 935.00 \text{ mq}$$

$$\text{PT. sup. edificata progetto} = 64.10 \text{ mq}$$

$$\quad -1.00 \text{ m} \times 1.60 \text{ m} = -1.60 \text{ mq}$$

$$\text{Totale} = 62.50 \text{ mq} = 62.50 \text{ mq}$$

$$\text{I°P. Sup. deificata progetto} = 64.10 \text{ mq}$$

$$\quad -6.80 \text{ m} \times 0.90 \text{ m} = -6.12 \text{ mq}$$

$$\quad -1.60 \text{ m} \times 1.00 \text{ m} = -1.60 \text{ mq}$$

$$\text{Totale} = 56.38 \text{ mq} = 56.38 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA} = 118.88 \text{ mq}$$

$$\text{I.S.} = 118.88 / 935.00 = 0.13 < 0.40 \text{ (secondo PR)}$$

