

PONTO VALENTINO

6 ½-Zimmer-Neubauvilla mit Wiesland
sehr sonnige, ruhige Lage mit herrlicher Aussicht

*Villa nuova costruzione di 6 ½ locali con prato
molto soleggiata, tranquilla, con bellissima vista*



4180/4647

Fr. 1'340'000.--



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

6724 Ponto Valentino, im Limat 14
Region: Bleniotal
Lage: sehr sonnig und ruhig Aussichtslage
Schulen: in Comprovasco
Einkaufen: in Aquila, Olivone, Dongio
Öffentliche Verkehrsmittel: 400 m
Autobahntfernung: 17 km

● Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksfläche: ca. 1028 m²
Wohnfläche: ca. 320 m²
Etagen: 3
Baujahr: 2024
Heizung: Wärmepumpe und Solar
Parkplätze: mindestens 2 gedeckte Aussenplätze

● Beschreibung

Diese 6 ½-Zimmer-Neubauvilla liegt an einer sehr sonniger, ruhigen Aussichtslage unterhalb des Dorfes Ponto Valentino an der Via Limat 14 auf 700 m/M im schönen Bleniotal.

Der im 2024 fertiggestellt Neubau bietet alles, was ein modernes, angenehmes Wohnen ermöglicht. Die sehr hellen Räume mit den grossen Fensterfronten, die Verwendung der besten Baumaterialien und die optimale Wärme- und Schallisolation bieten höchsten Wohnkomfort.

Von der Strasse gelangt man in das grosse Atrio und dann in den Wohnbereich mit Bibliothek und in den Essbereich mit Küche. Zudem gibt es auf diese Geschoss noch eine kleine Küche, ein Gäste WC sowie einen Geräteraum.

Im Obergeschoss sind zwei Zimmer mit Dusche/WC, das Doppelschlafzimmer mit grossem Ankleideraum und Bad/WC sowie einer Galerie eingebaut.

Im Erdgeschoss sind das Atrio, ein grosser Büro/Showraum, eine Wohnküche, eine Dusche/WC sowie ein Keller, ein Weinkeller und der Technikraum. Dieses Geschoss verfügt über einen eigenen Eingang und könnte auch als Gästewohnung genutzt werden.

Vorgelagert ist der Gartenbereich. Unterhalb liegt noch das Wiesland.

Von der Liegenschaft aus erstreckt sich in herrlicher Ausblick ins Tal und auf die umliegenden Berghänge.

Überall in der Umgebung können schöne Wanderungen oder Fahrradtouren unternommen werden. Im Winter ist dieses Gebiet ein wahres Paradies für Skifahrer. Das Skigebiet Nova Nara in Leontica ist 10 Minuten vom Haus entfernt. Das Skigebiet Campo Blenio und das neue internationale Skilanglaufzentrum sind 16 Minuten entfernt.

Die Liegenschaft ist gut mit dem Auto erreichbar. Es stehen zwei gedeckte Aussenparkplätze zur Verfügung. Biasca mit der Autobahn A2 ist in etwa 20 Minuten zu erreichen. Die Städte Lugano und Locarno mit ihren Seen sind 50 Autominuten entfernt. Die Bushaltestelle befindet sich in der Nähe oben im Dorf. Die Schulen sind in Comproasco. Einkaufsmöglichkeiten sind in den nahen Dörfern Aquila, Olivone und Dongio. Ein Kantonsspital befindet sich in Acquarossa.

.....

● Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Lage
- ✓ sehr grossflächige, moderne Villa
- ✓ schöner Ausblick
- ✓ gute Zufahrt auch mit OeV

● Ubicazione

6724 Ponto Valentino, Via Limat 14
Regione: Val di Blenio
Posizione: molto soleggiata e tranquilla
Vista: bellissima vista
Scuole: a Comprovasco
Acquisti: ad Aquila, Olivone e Dongio
Trasporto pubblico: 400 m
Distanza autostrada: 17 km

● Informazione sull'immobile

Spazio terreno: circa 1028 m²
Spazio abitabile: ca 320 m²
Piani: 3
Anno di costruzione: 2024
Condizione: moderna e molto luminoso
Riscaldamento: termopompa e pannelli solari
Posti auto: al meno 2 esterni coperti

● Descrizione dell'immobile

Questa villa di nuova costruzione di 6 ½ locali è situata in una posizione molto soleggiata, tranquilla con bellissima vista a Ponto Valentino, Via Limat 14 su 700 msm nella Valle di Blenio.

La nuova costruzione del 2024 offre tutto per un'abitazione lussuosa, moderna. I locali spaziosi e molto luminosi con le grandi finestre e la scelta degli migliori materiali e economici sono gli vantaggi di questa villa.

Dalla strada si entra nel spazioso atrio e si arriva nel soggiorno con biblioteca e la cucina con pranzo. Su questo piano sono anche una seconda piccola cucina, un WC ospiti e un ripostiglio. Nel piano sopra sono due camere con doccia/WC, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno/WC e una galleria.

Sotto si trovano un atrio, un locale spazioso di 47 m², una cucina abitabile, una doccia/WC, una cantina, una cantina di vino e il locale tecnico. Questa zona ha una entrata separate e può essere usata come abitazione per ospiti. Davanti si trova il giardino. Sotto la casa è un prato.

Da tutte le parti si gode di una bella vista sulla valle e sulle montagne circostante.

Ovunque intorno si possono intraprendere delle belle escursioni a piedi o con la bicicletta.

In inverno questa zona è un vero paradiso per gli amanti di sci.

Il comprensorio sciistico di Nova Nara a Leontica si trova a 10 minuti di distanza dalla casa. Il comprensorio sciistico di Campo Blenio ed il nuovo centro internazionale di sci di fondo sono a 16 minuti di distanza.

La proprietà è facilmente raggiungibile in auto anche d'inverno. Si può parcheggiare al meno due macchine davanti alla casa. La fermata di bus si trova nelle immediate vicinanze. Biasca con l'autostrada A2 è raggiungibile in 20 minuti. Le scuole sono a Comprovasco. Negozi sono a Dongio, Aquila e Dongio. Un ospedale cantonale (EOC) si trova ad Acquarossa.

.....

● Highlights

- ✓ posizione molto soleggiata e tranquilla
- ✓ villa spaziosa, lussuosa e moderna
- ✓ bellissima vista
- ✓ buon accesso e mezzi pubblici



Raum im 1. OG mit Terrasse / soggiorno nel PP con terrazza



Wohnraum / soggiorno



Essbereich / pranzo



Wohnraum im Erdgeschoss / soggiorno nel PT



Wohnraum im Erdgeschoss / soggiorno nel PT



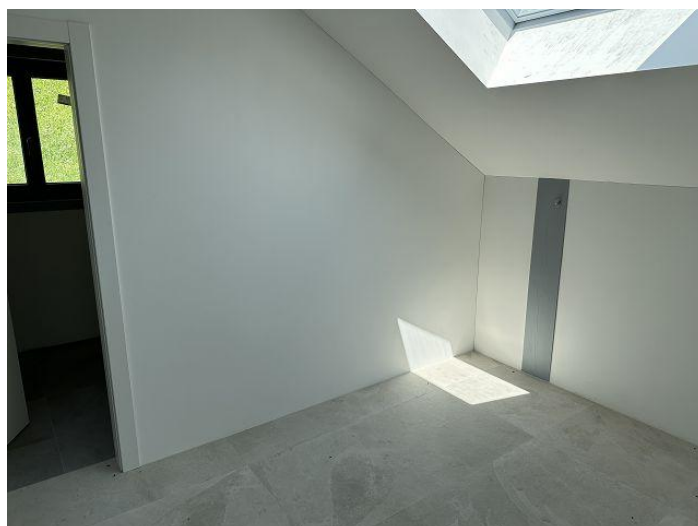
Wohnraum im Erdgeschoss / soggiorno nel PT



Dachzimmer / camera sotto tetto



Dachzimmer / camera sotto tetto



Dachzimmer / camera sotto tetto



Küche / cucina



Küche / cucina



Küche / cucina



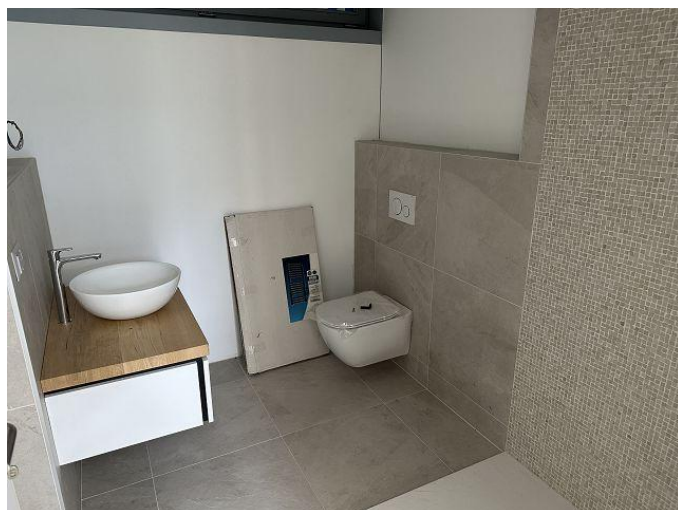
Dusche / doccia Küche / cucina



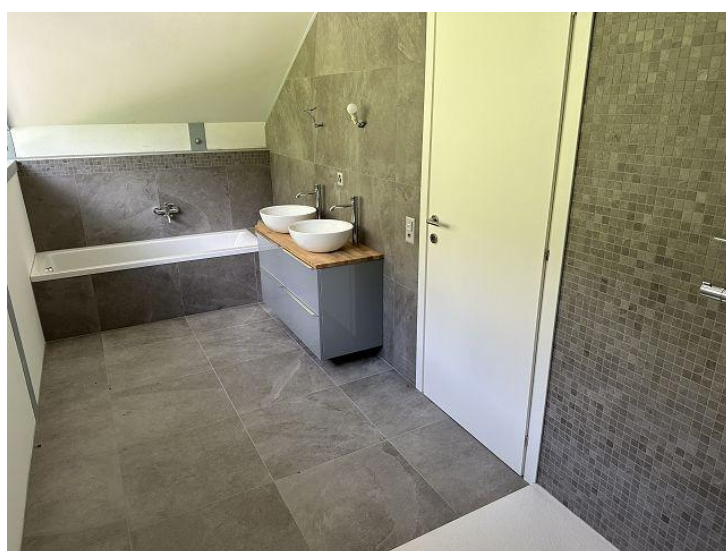
Kleine Küche / piccola cucina



Kleine Küche / piccola cucina



Dusche / doccia



Bad / bagno



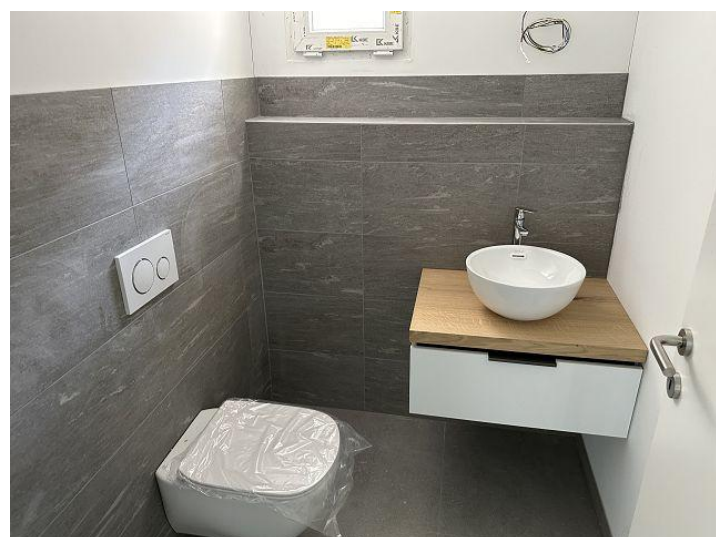
Dusche / doccia



Galerieraum / soppalco



Obergeschoss / sotto tetto



Gäste WC / WC ospiti



Terrasse / terrazza



Terrasse / terrazza



Balkon / balcone



Haus mit Balkon / casa con balcone



Terrasse im Erdgeschoss / terrazza nel PT



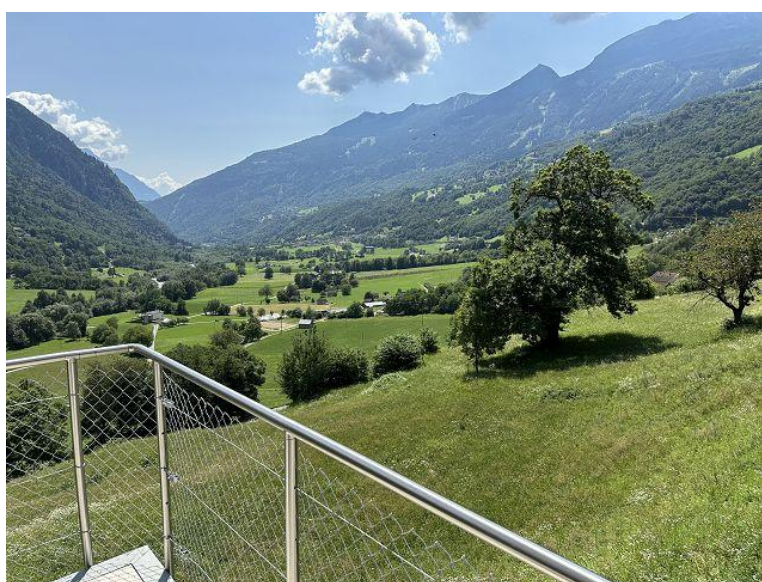
Terrasse im Erdgeschoss / terrazza nel PT



Blick nach Nordosten / vista nord-est



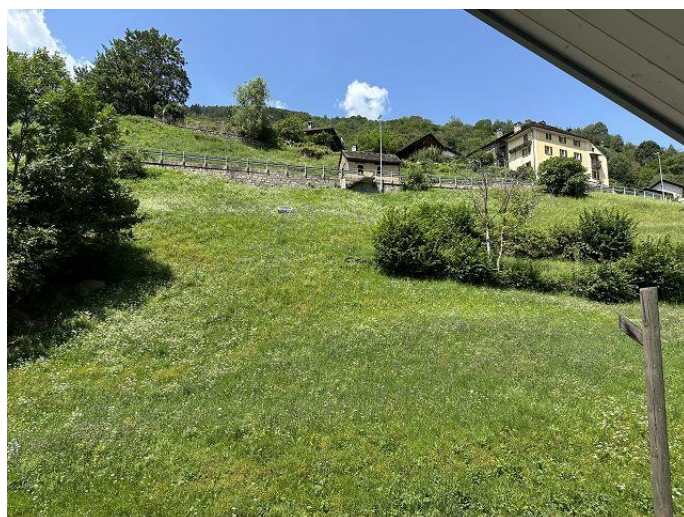
Blick nach Osten / vista est



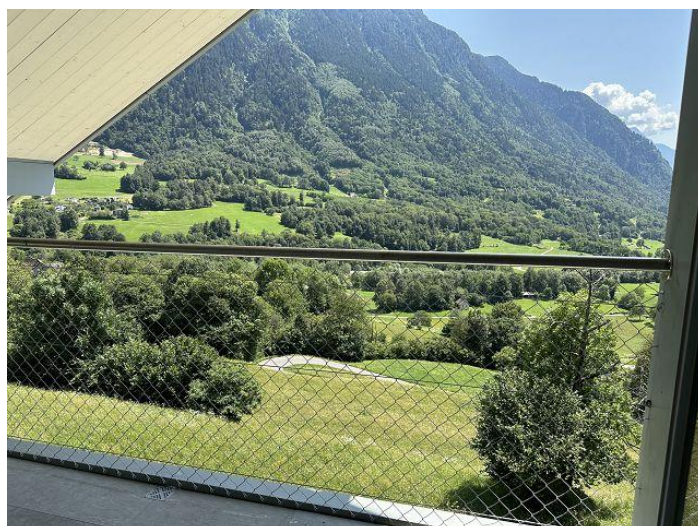
Blick nach Süden / vista sud



Blick nach Nordosten / vista nord-est



Blick nach Norden / vista nord



Blick nach Süden / vista sud



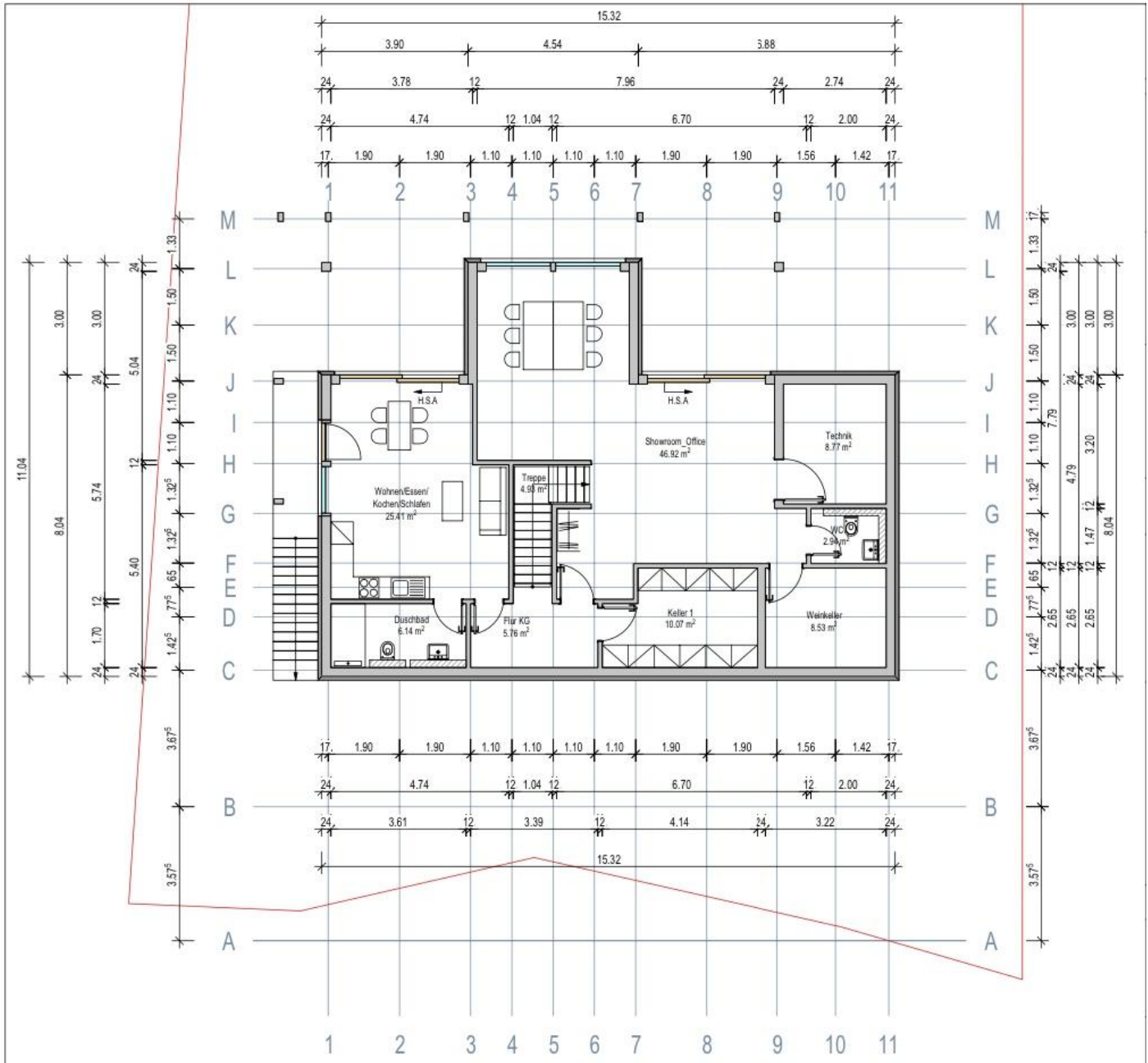
Villa

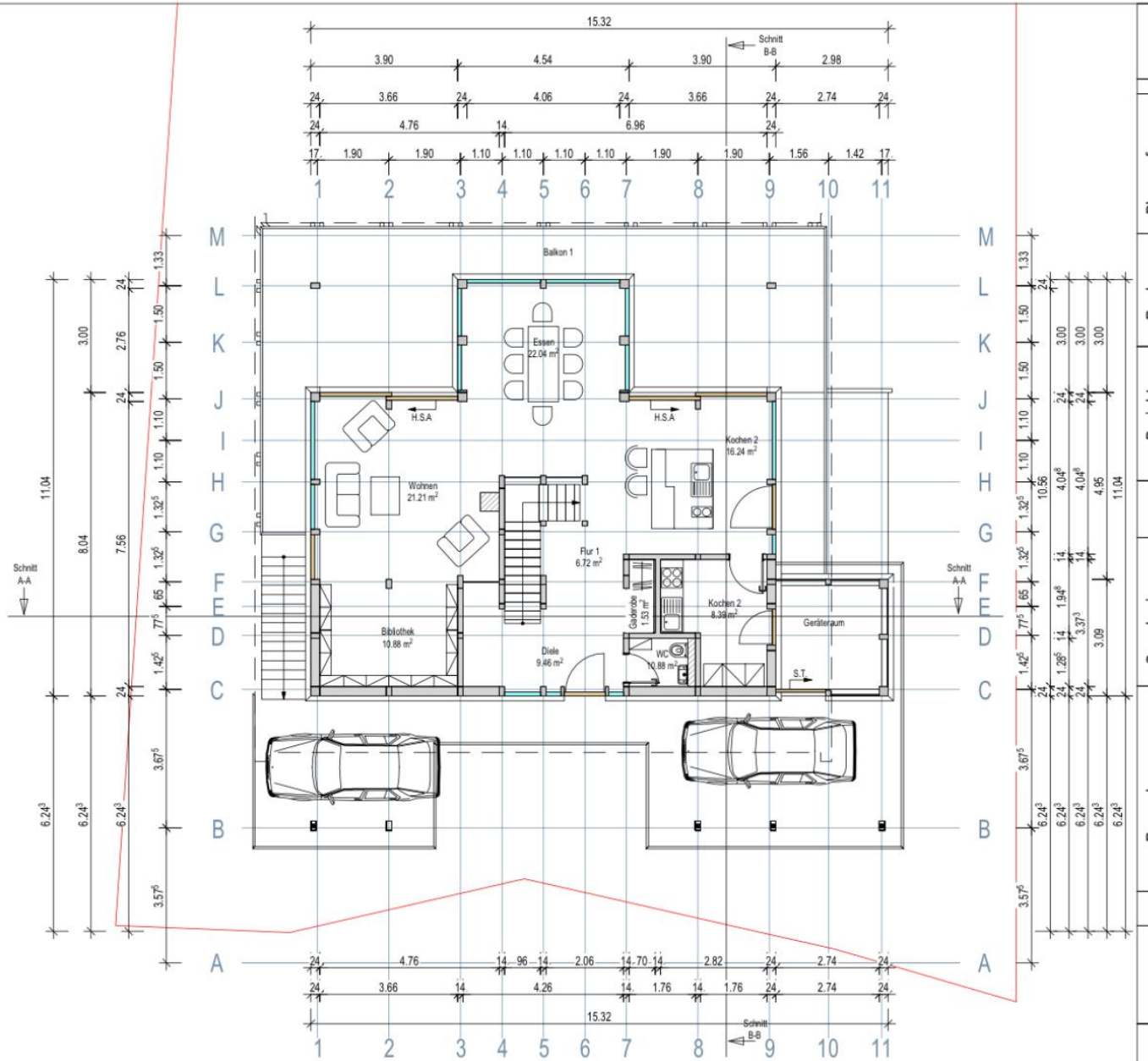


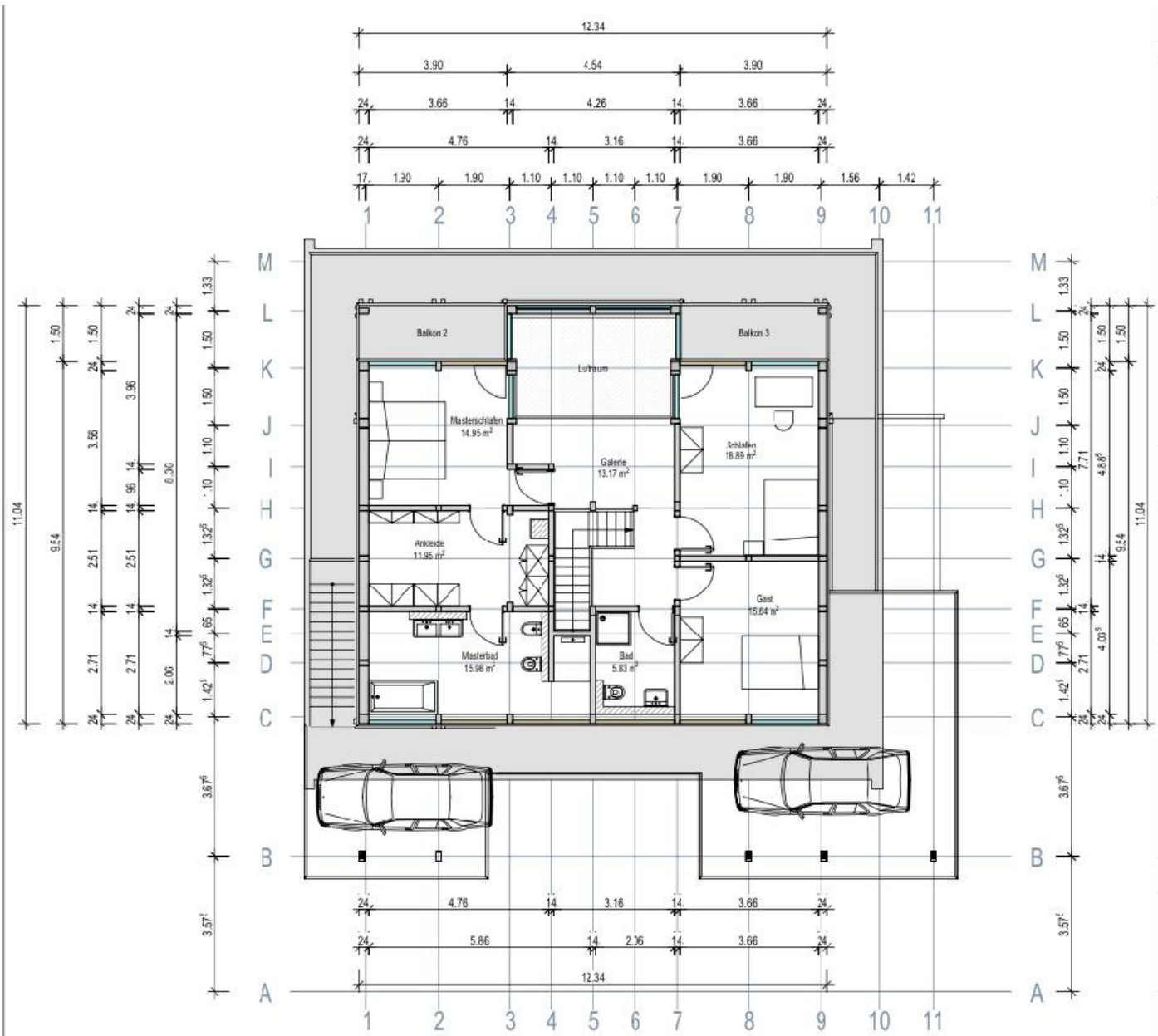
Villa

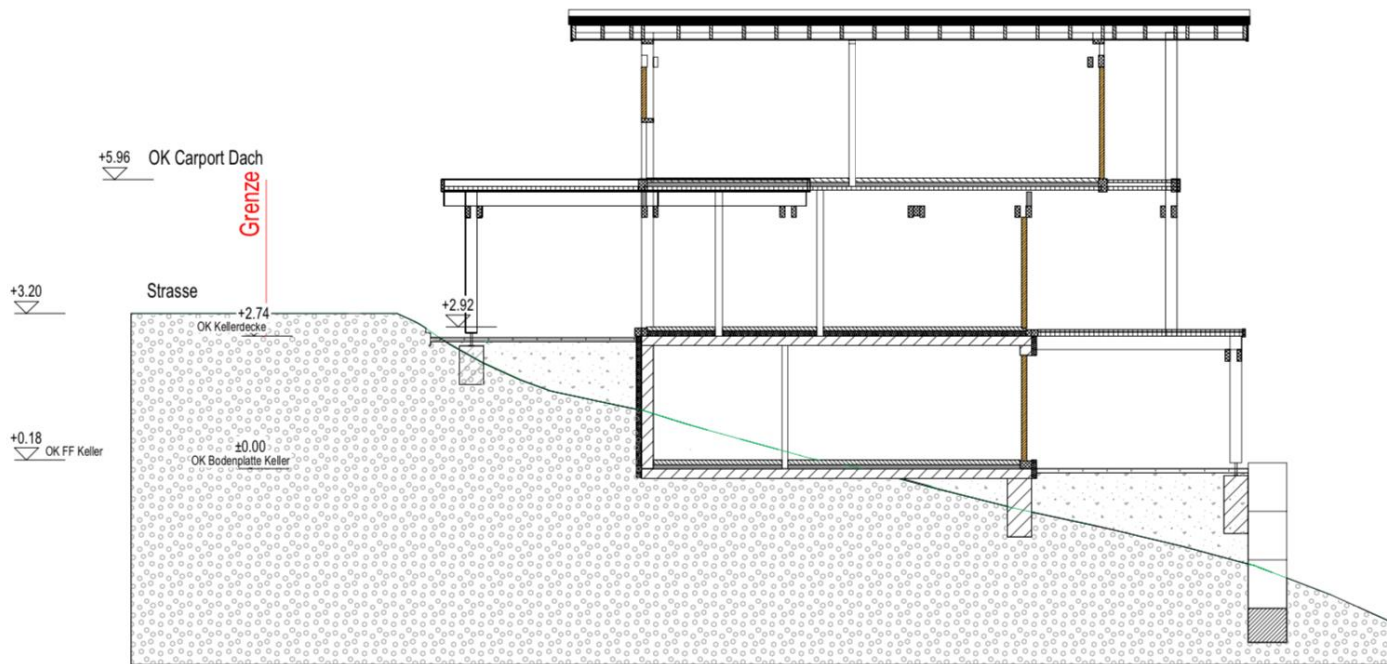
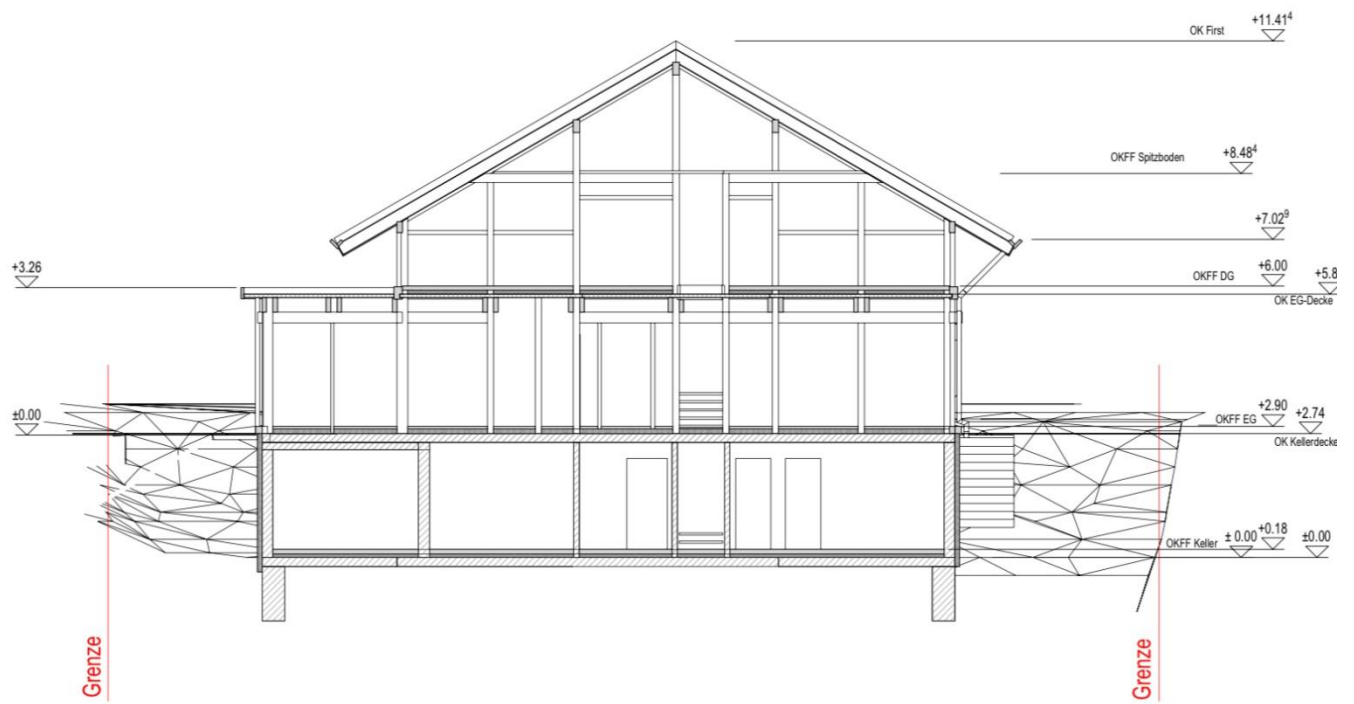


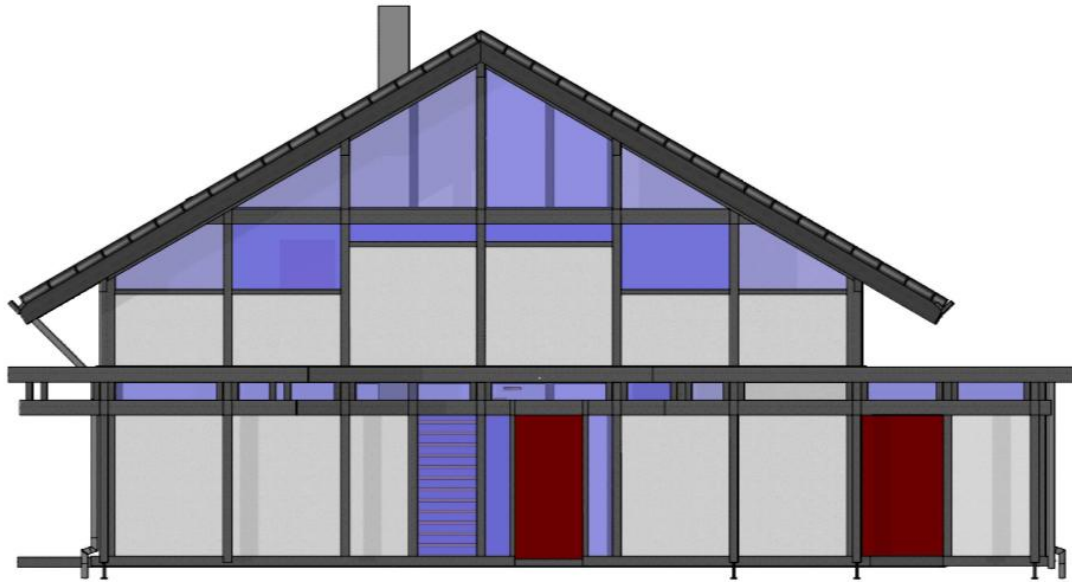
Villa

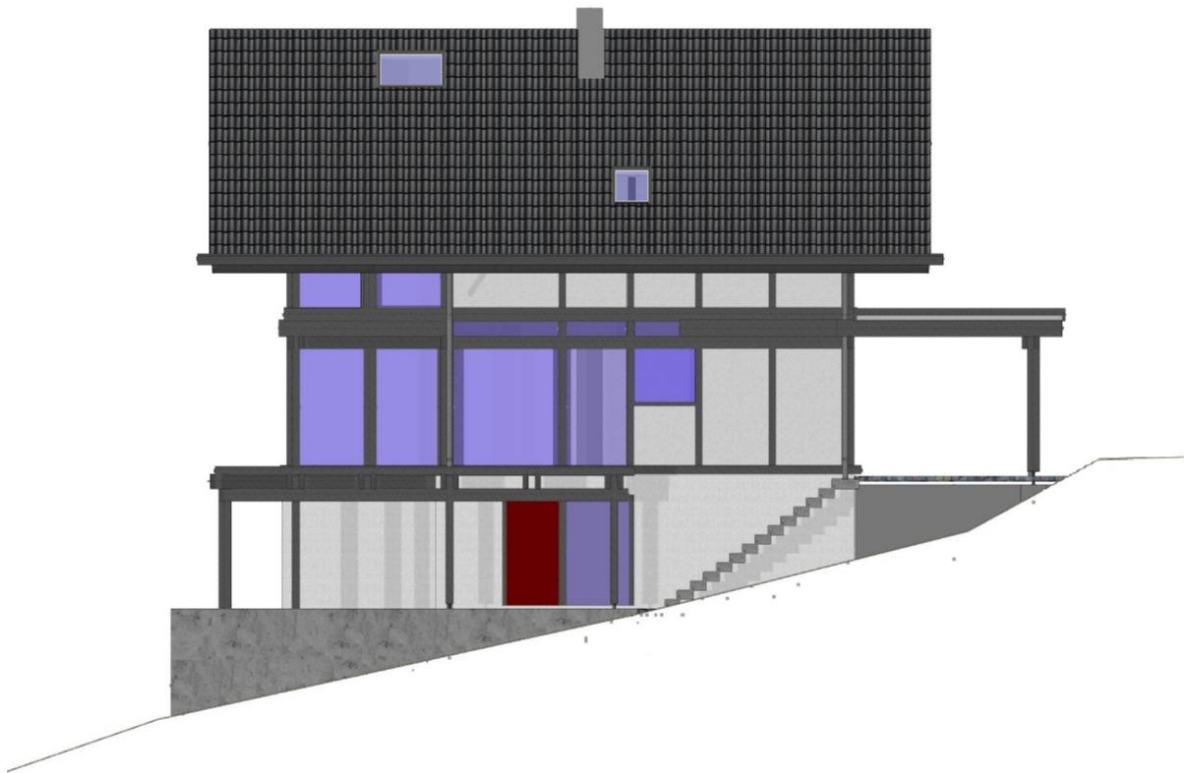
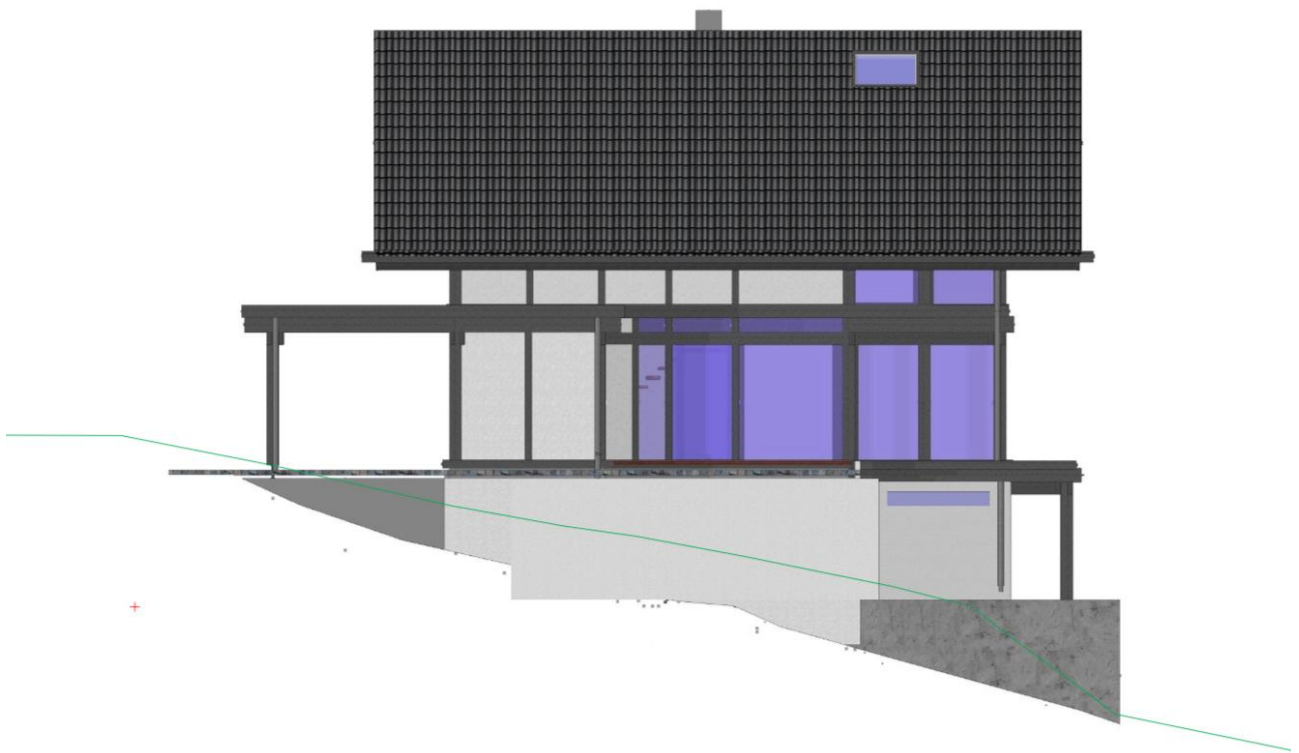


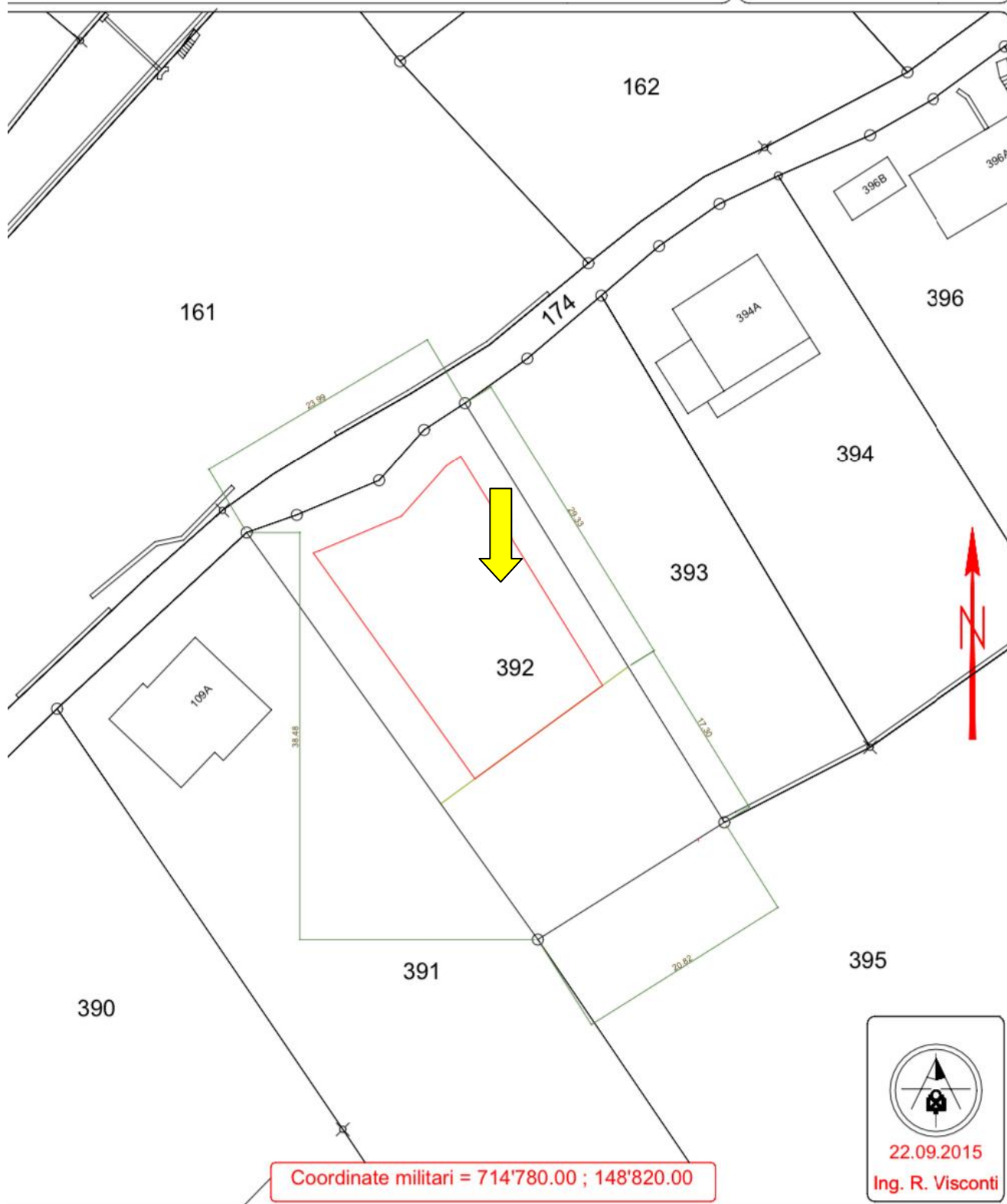


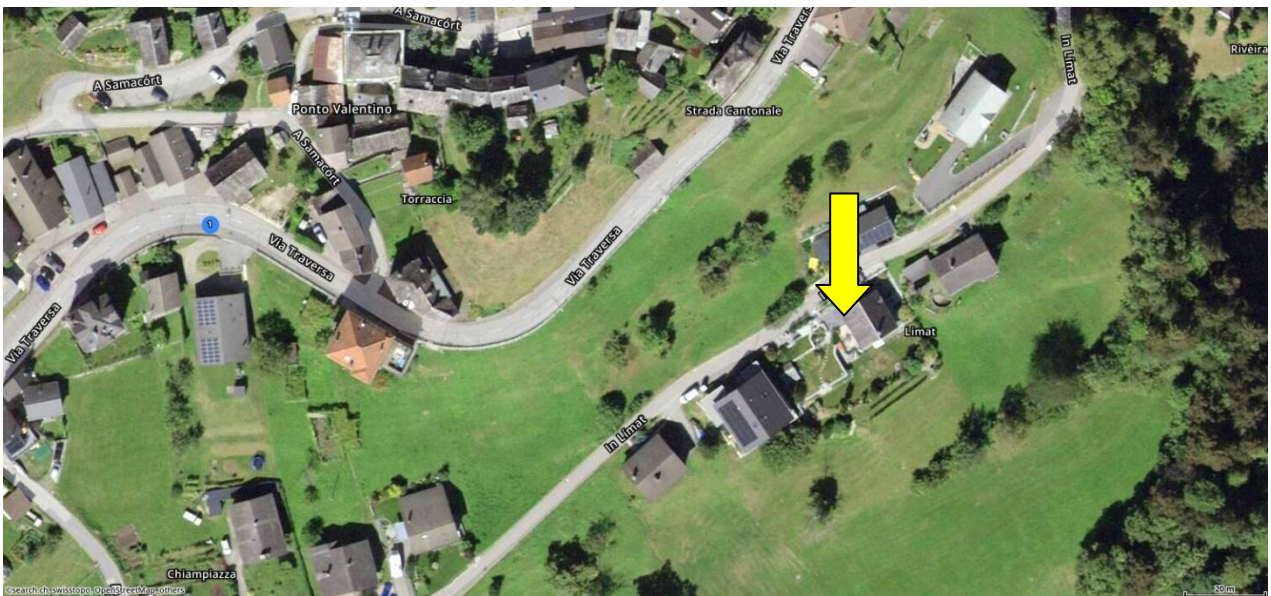
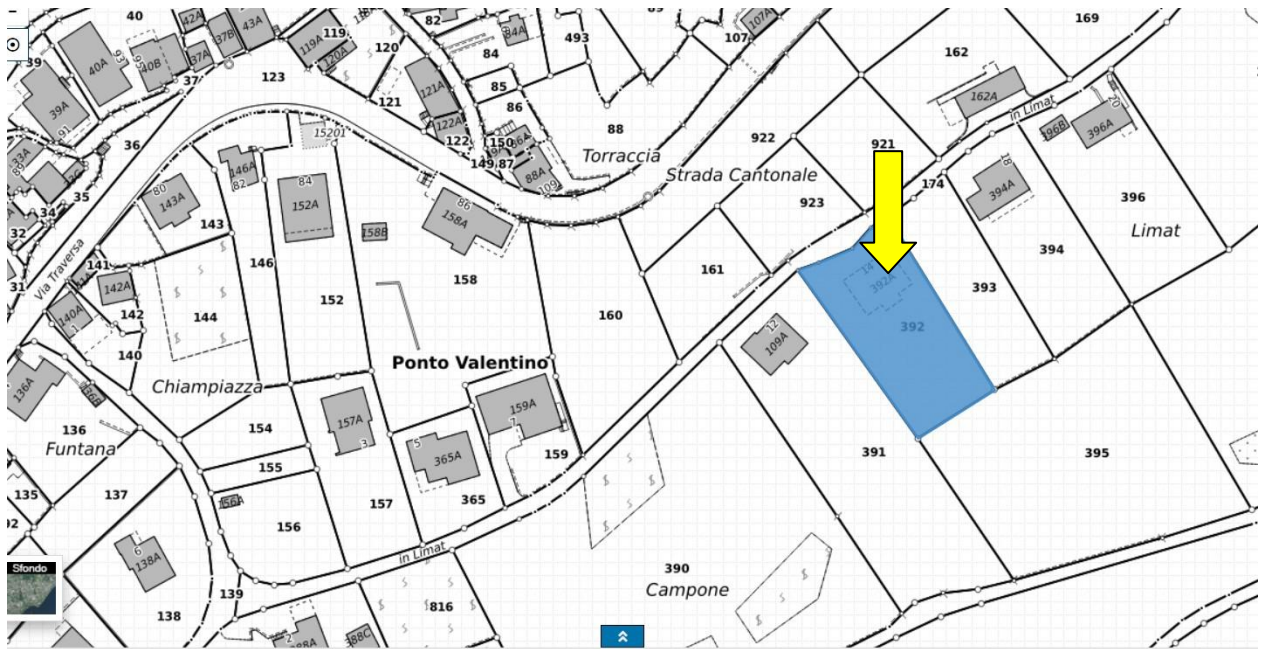












TICINO | Ponto Valentino

