SCIARONI
IMMOBILIARE

210 m2 – 4 LIVELLI – GIARDINO – BOX + POSTEGGIO – LOCALE HOBBY

GRANDE VILLETTA
A SCHIERA 4.5 LOCALI
A GENESTRERIO (MENDRISIO)

MAPPALE 810 RFD MENDRISIO-GENESTERIO

DOCUMENTAZIONE DI VENDITA

Via al Pero 28D – 6852 Genesterio

VIA CANTONALE 31D – 6918 FIGINO (LUGANO) – +41 (0)78 898 55 49 – INFO@IMMOBILIARESCIARONI.COM
WWW.IMMOBILIARESCIARONI.COM

IL COMUNE

Genestrerio è un quartiere del Comune di Mendrisio, situato nella parte meridionale del Cantone Ticino, al confine con l'Italia. Un tempo comune autonomo, è stato incorporato a Mendrisio nel 2009. Il quartiere conserva un carattere residenziale e tranquillo, con un nucleo storico ben curato e aree abitative moderne immerse nel verde. Conta circa 1'700 abitanti su una superficie di circa 1.5 km².

L'ubicazione è strategica e piacevole: in posizione pianeggiante e soleggiata, a pochi minuti dal centro di Mendrisio, dai principali servizi, dalle scuole e dallo svincolo autostradale. La vicinanza alla campagna circostante e alla frontiera italiana offre un equilibrio ideale tra vita residenziale e accessibilità, rendendo Genestrerio un luogo apprezzato per la qualità abitativa e la tranquillità.

L'UBICAZIONE

La proprietà è situata in posizione strategica e ben soleggiata in Via al Pero 28d a Genestrerio, in un contesto residenziale di recente costruzione (2011), piacevole e ben curato.

Il quartiere è adiacente alla strada cantonale e Mendrisio è raggiungibile in pochi minuti con tutti i servizi quali supermercati, scuole (elementari e liceo), farmacia, stazione ferroviaria, ecc. La fermata del bus è praticamente sotto casa e lo svincolo autostradale nord sud è situato a 1.5 km.

LA CASA

La villetta è parte di un piccolo complesso di 3 case contigue disposte con allineamento spezzato, ognuna con la propria porzione di giardino, una strada di accesso privata con diritto di passo e un'area in comproprietà coattiva che include posteggi esterni (con accesso al proprio giardino lato ovest) e un edificio adibito a box auto (uno per casa) e piazzale antistante.

La villetta in vendita è capo schiera, dunque libera su 3 lati, contornata dal relativo giardino a prato verde. L'edificio si sviluppa su 3 livelli di circa 70 m2 per piano oltre al piano interrato di pari dimensione. Gli spazi sono molto generosi con ampie camere, tripli servizi e ulteriore wc al piano terra, cucina abitabile separata, locale hobby riscaldato e lavanderia.

L'edificio è costruito in modo solido e curato con struttura perimetrale dotata di isolamento a cappotto e tetto a falde con sporto di gronda in cemento a vista.

La casa è cosi distribuita:

PIANO TERRA: entrata principale, corridoio, wc, cucina separata, soggiorno-pranzo, corpo scale;

PIANO PRIMO: scale, disimpegno, camera, camera matrimoniale, wc doccia, wc bagno, corpo scale;

PIANO SECONDO (MANSARDATO): scale, grande camera con wc doccia, ripostigli nelle zone sotto tetto;

PIANO INTERRATO: scale, grande locale disponibile, cantina-deposito, lavanderia e locale tecnico;

La casa è stata dotata successivamente di accessori ed elementi di comfort quali:

- Aria condizionata al piano mansarda (2023)
- Zanzariere (2023 e 2026 al piano interrato)
- Casetta attrezzi esterna dotata di elettricità
- Nuovo lucernario apribile al piano mansarda
- Nuovo armadio a muro al piano interrato
- Nuovo sensore porta d'ingresso e campanello (2026)
- Nuova vasca da bagno al pirmo piano

Inoltre:

- Apparecchio addolcitore acqua
- Avvolgibili elettrici e tende sole elettriche
- Impianto di irrigazione automatica per il giardino
- Box auto dotato di stazione di ricarica per auto elettrica

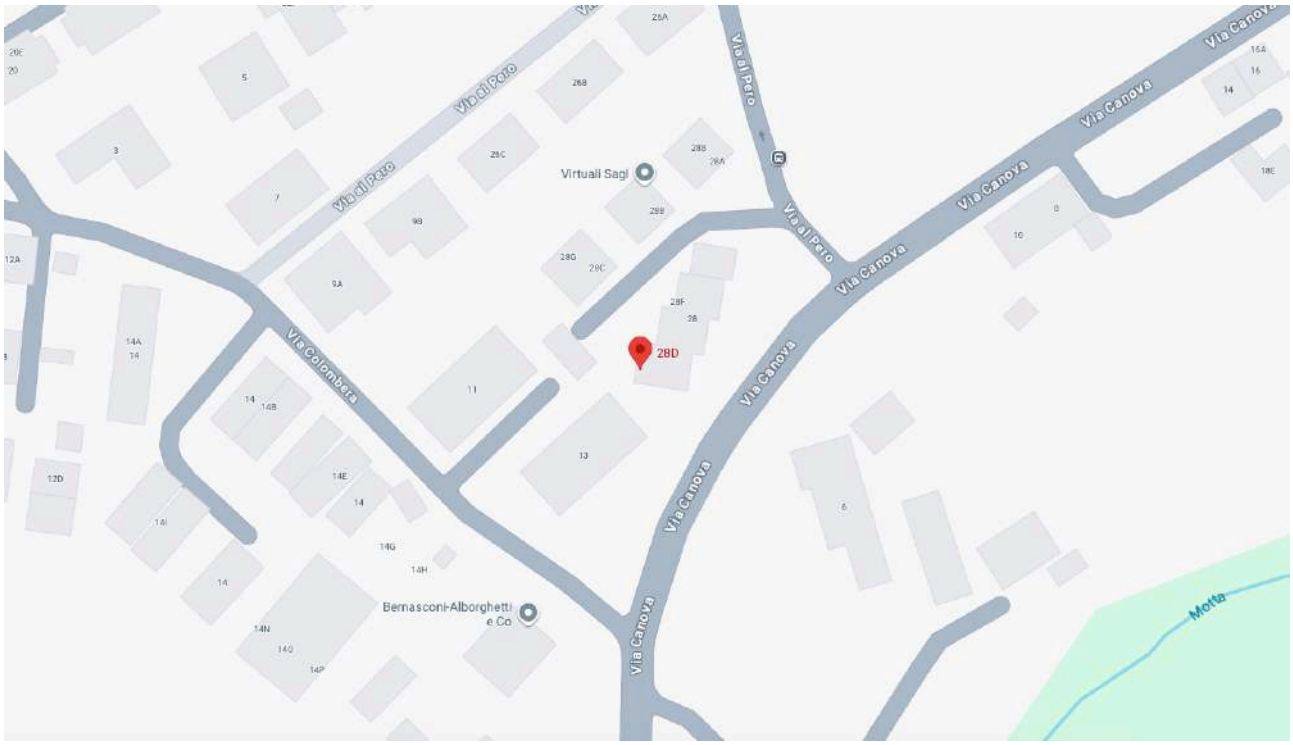
LA CASA SI PRESENTA IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE. Possibilità di acquisto casa ammobiliata

DATI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Anno costruzione:	2011
Superficie fondo:	229 m2
Superficie abitabile lorda:	210 m2
Superficie coperta:	280 m2
Volume:	849 m2
No. Piani edificio:	4
Indirizzo:	Via al Pero 28D – 6852 Genestrerio
Balconi/terrazze/giardino:	area esterna + giardino
Struttura:	cemento armato + mattone intonacato
Muratura interna:	mattoni in cotto intonacato
Tetto:	a falde
Serramenti:	PVC doppi vetri
Riscaldamento:	gas
Distribuzione:	serpentine
Pavimenti:	grès porcellanato + parquet
Esposizione:	sud - ovest
Lavanderia e cantina:	si
Disponibilità:	a breve
Posteggi:	1 box + 1 esterno
Prezzo:	**CHF 850'000.--**
	Tutto compreso

UBICAZIONE

Right Shoes S.A
Palestra/sala multiuso Genestrerio
SportAcademy
Uffici OtakuWorld.ch Sagl
Via Campagnola
Via al Pero
Via Canova
Bar Fornace
Via Lumadina
28D
Via Colombera
Adorna Cambio by Ardelive
Motta
Via alla Fornace
Metaltex
MAB Maschinen Apparate Bau
Via Prea Vicc
Ravasicorse


Via al Pero
Virtuali Sagl
Via Canova
28D
Via Colombera
Bernasconi-Alborghetti e Co
Motta

PLANIMETRIA DEL FONDO

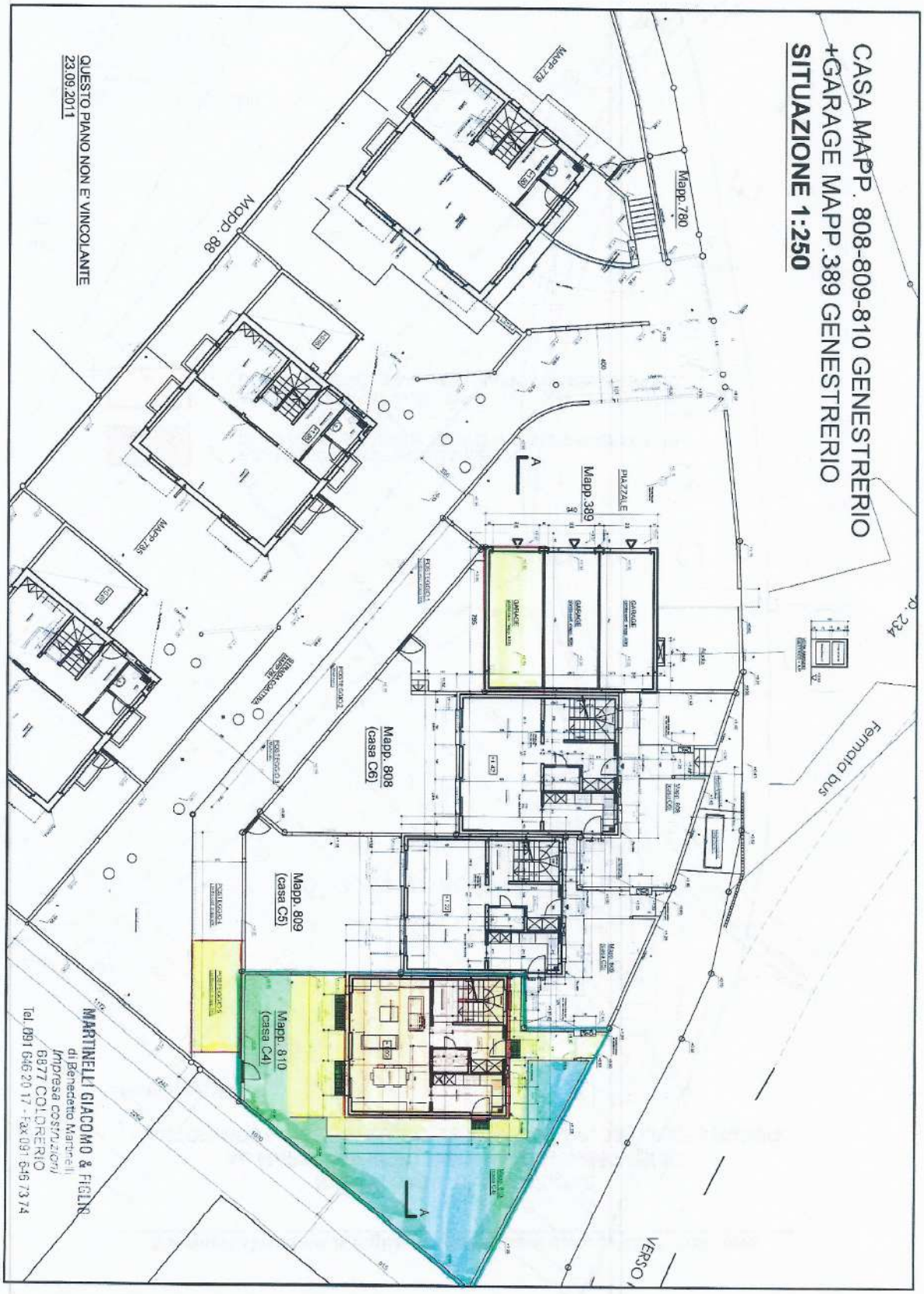
Repubblica e Cantone Ticino

https://map.geo.ti.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo

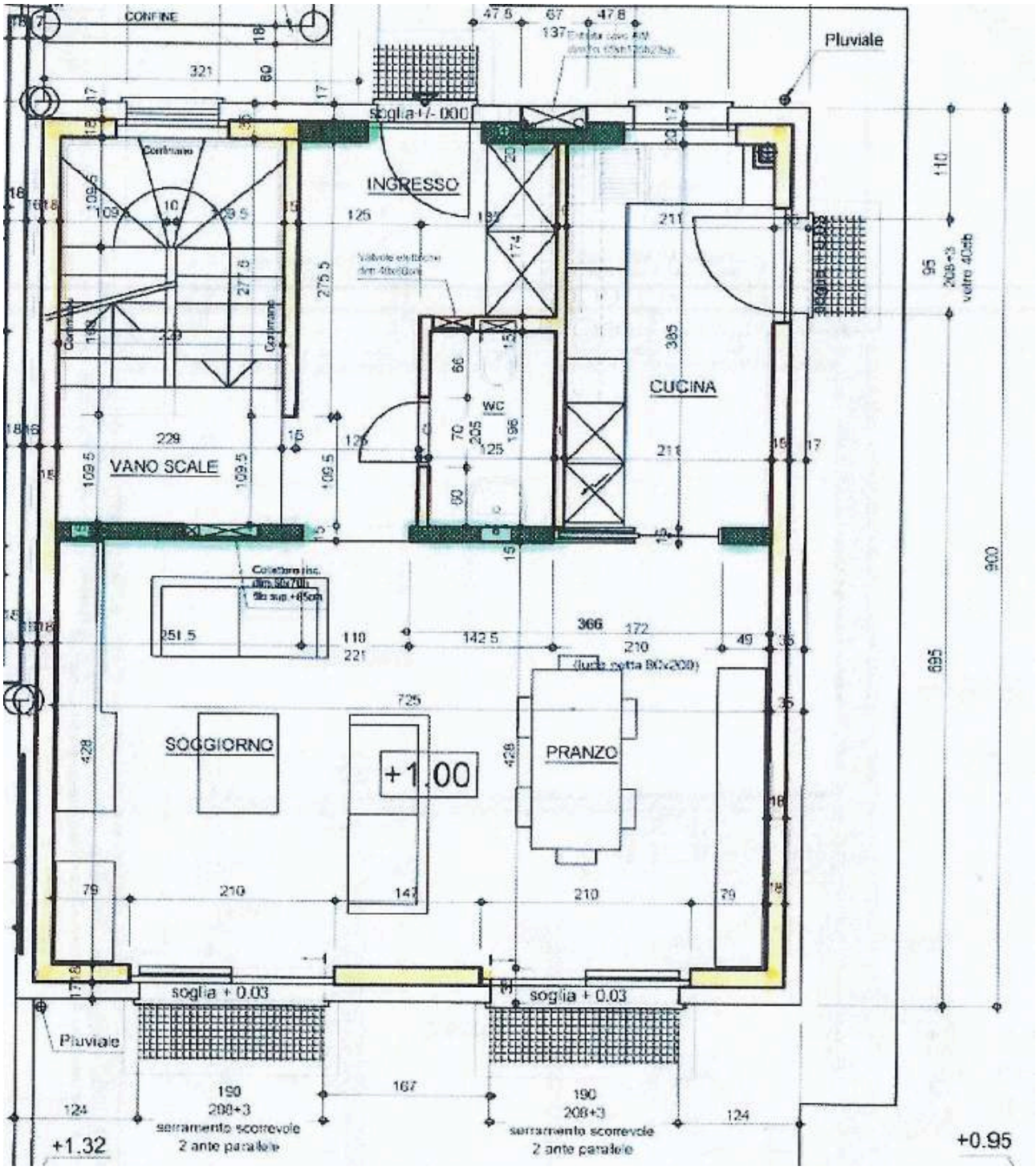
Repubblica e Cantone Ticino

https://map.geo.ti.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo

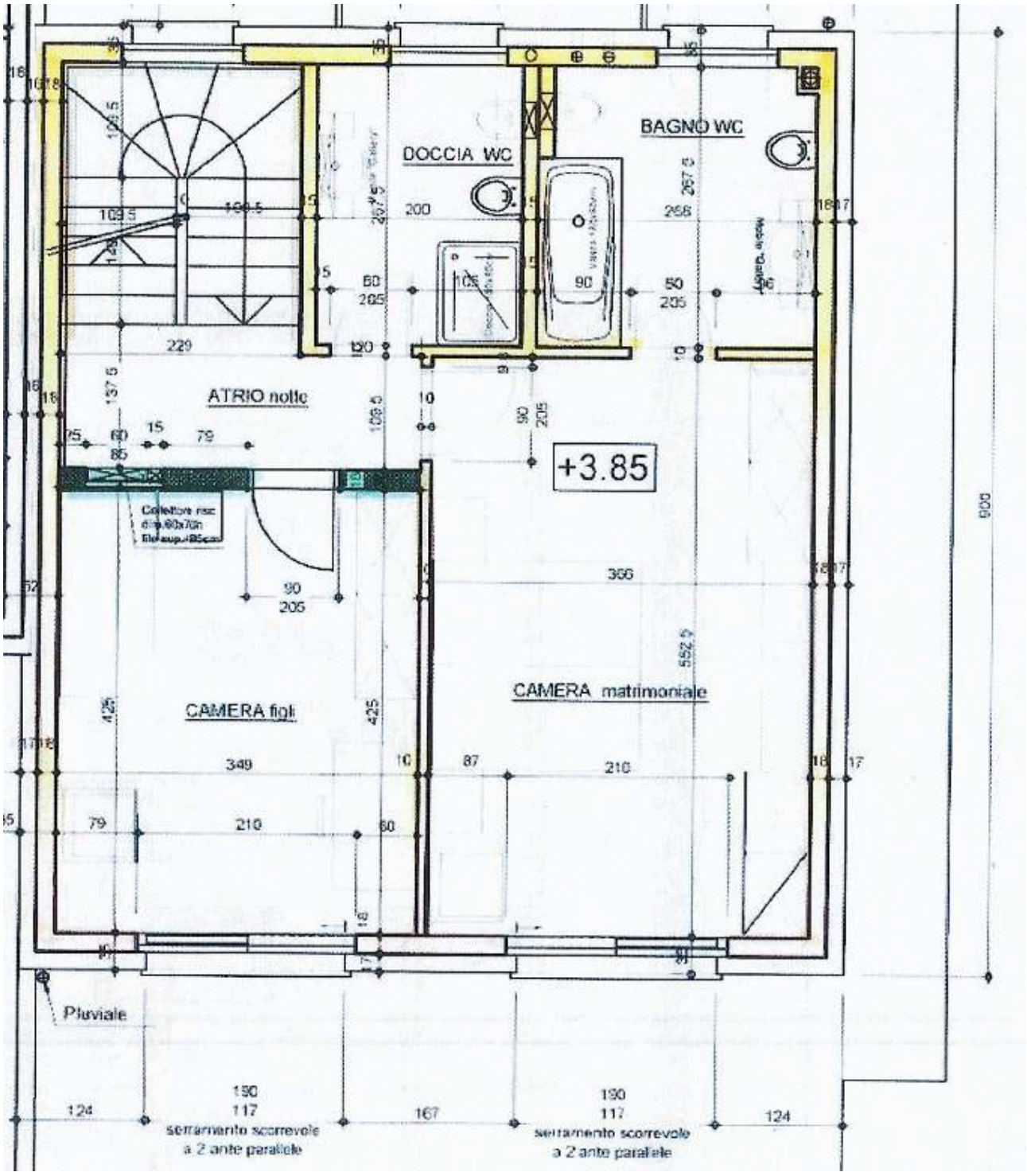
PIANO SITUAZIONE



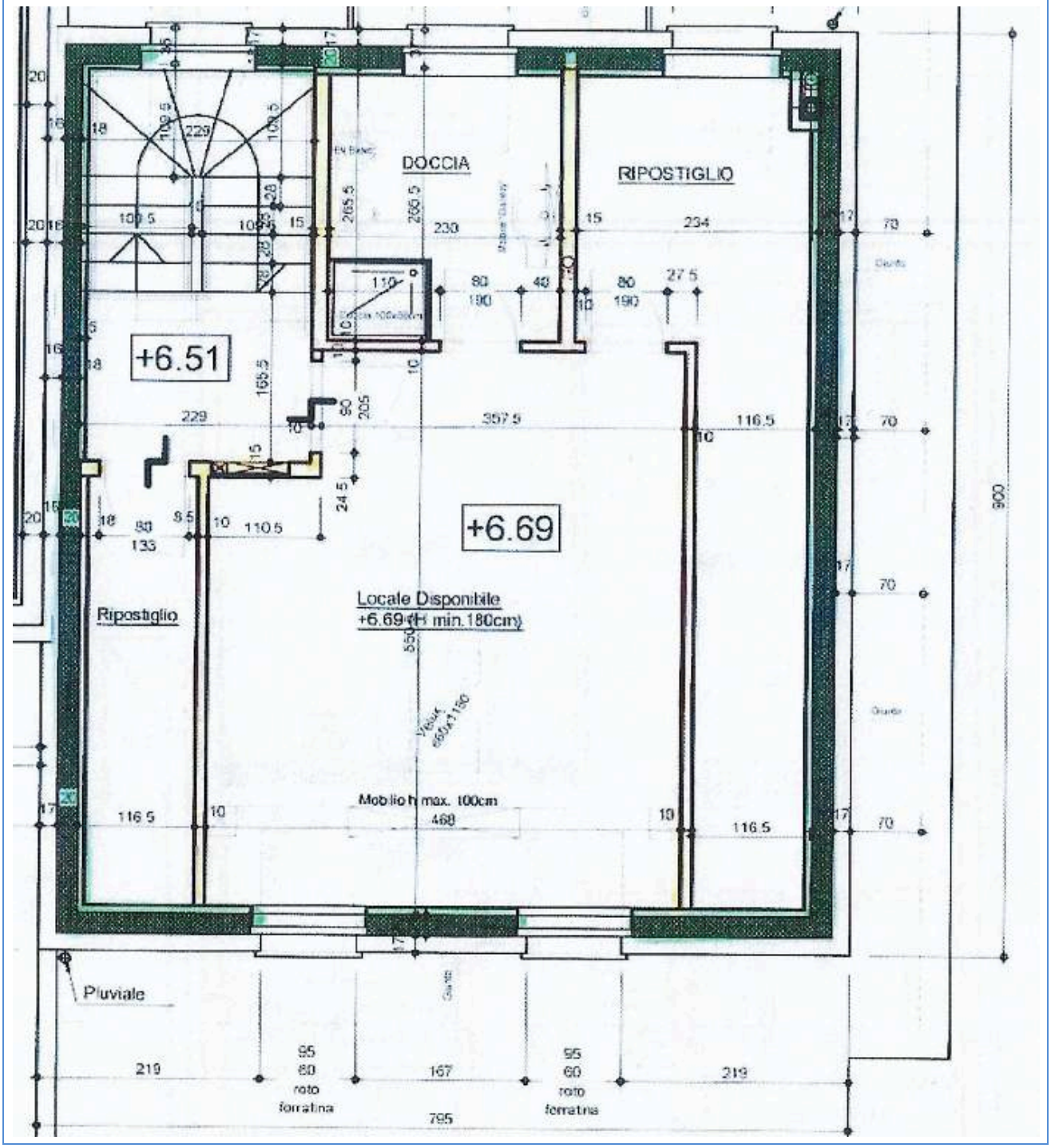
PIANO TERRA


CONFINE
Pluviale
soglia +/- 000
INGRESSO
CUCINA
WC
VANO SCALE
SOGGIORNO
PRANZO
+1.00
soglia + 0.03
soglia + 0.03
Pluviale
190
208+3
serramento scorrevole
2 ante parallele
190
208+3
serramento scorrevole
2 ante parallele
+1.32
+0.95

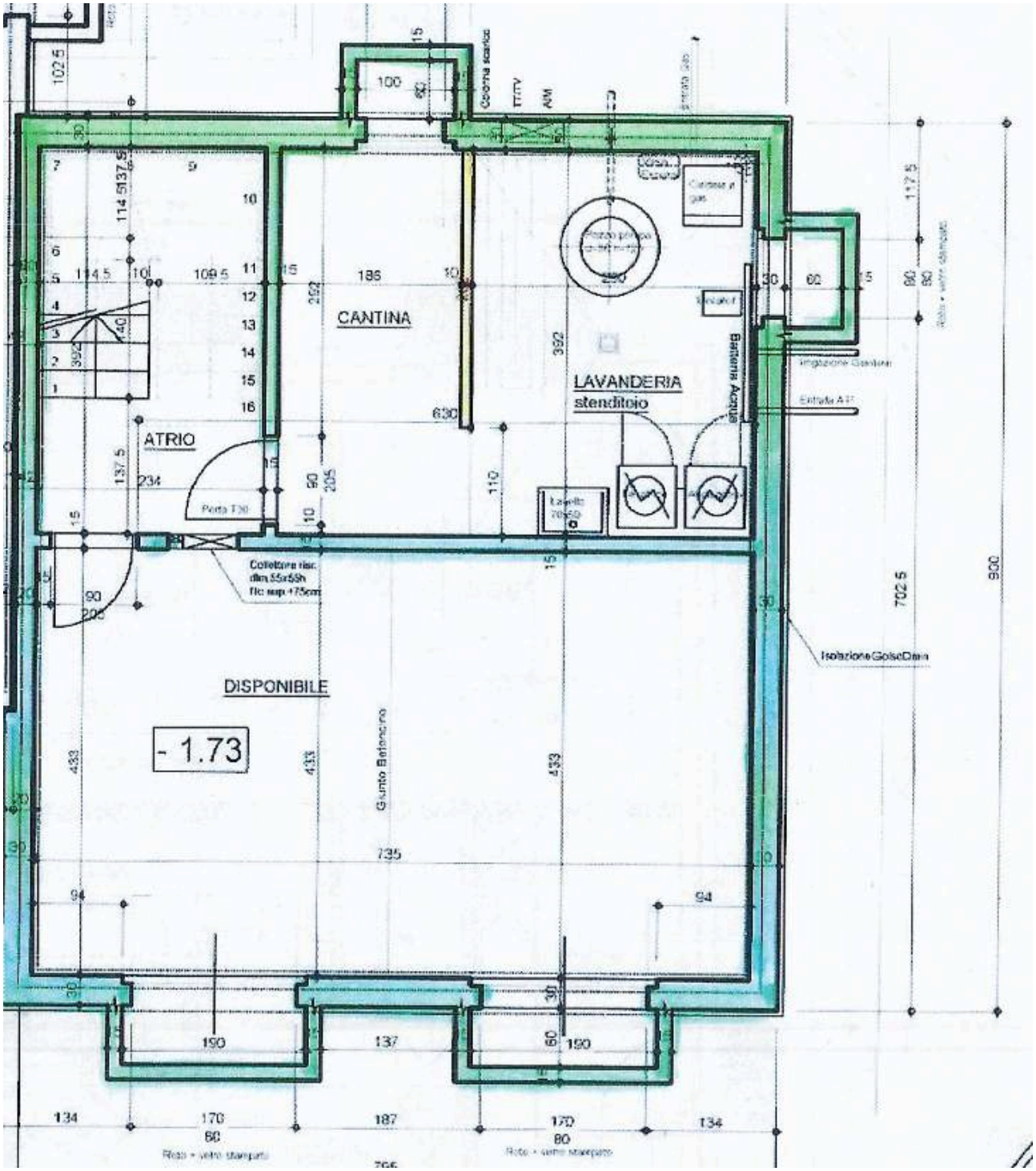
PRIMO PIANO


DOCCIA WC
BAGNO WC
ATRIO notte
+3.85
CAMERA figli
CAMERA matrimoniale
Pluviale
serramento scorrevole
a 2 ante parallele
serramento scorrevole
a 2 ante parallele

SECONDO PIANO (MANSARDA)



PIANO INTERRATO



FOTO

NEW YORK
BROADWAY
TIMES SQUARE

PT 1 150

PER INFORMAZIONI E VISITE:

SCIARONI

IMMOBILIARE

VIA CANTONALE 31D – 6918 FIGINO (LUGANO
+41 (0)78 898 55 49
INFO@IMMOBILIARESCIARONI.COM