# MAGADINO

## 7-Zimmer Hausteil

an zentraler Lage mit Balkon, grossem Sitzplatz und Pergola

## parte di casa di 7 locali

*centrale e con balcone, grande cortile e pergola*



4180/5149

Fr. 525'000.--

GEIERSBERGER IMMOBILIEN

Ufficio: via Ciseri 2b, 6600 Locarno | Tel: 079 643 78 67 | beat.geiersberger@ti-immobili.ch

## Standort | Umgebung

6573 Magadino, via Cantonale 53

Region: Gambargno
Lage: zentrale Lage, 1000m vom See
Ausblick: schöner Ausblick ins Grüne
Schulen: in Quartino
Einkaufen: 1200 m
Öffentliche Verkehrsmittel: 50 m
Distanz zur nächsten Stadt: 11 km
Distanz zur Autobahn: 10 km

## Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksgröße: ca. 225 m2
Wohnfläche: 200 m2
Etagen: 4
Baujahr:
Zustand: gut
Bad/WC: 1
sep. WC: 1
Keller: ja
Zweitwohnsitz: ja, möglich
Parkplätze: 1 Aussenparkplatz, kleine Garage

## Beschreibung

Diese 7-Zimmer-Tessinerhaushälte liegt an zentraler Lage vor Magadino, Via Cantonale 53, nur 1000 Meter vom Lago Maggiore entfernt.
Das Haus wurde in den vergangenen Jahren stets gut unterhalten und auch teilweise erneuert. Es präsentiert sich heute in einem guten Zustand und wirkt hell und wohnlich.
Die Liegenschaft verfügt über einen spannenden Grundriss mit grossen Räumlichkeiten und angrenzenden Zimmern. Im Erdgeschoss führt der Eingangsbereich in das grosse Wohnzimmer mit Küche und angrenzenden zwei Zimmern. Durch die hohen, abgerundeten Fenster gelangt genügend Licht in den Wohnraum. Im 1. Obergeschoss gelangt man in einen grossen Atelierraum und auf den Balkon. Ein schöner Ausblick erstreckt sich auf die umliegenden Hügelzüge.
Weiter hinten befinden sich das Bad sowie das Elternschlafzimmer mit angrenzenden zwei Zimmern. Der Dachraum, welcher über eine schmale Treppe erreichbar ist, könnte zu einem grosszügigen Zimmer mit Dachfenster sowie Dusche/WC umgebaut werden. Im Kellergeschoss sind die Waschküche, ein Gewölbekeller, Heizungsraum und gedeckter Unterstand eingebaut. Eine zusätzliche kleine Garage an der Strasse bietet Platz für Motorräder und Velos.
Der Aussenbereich der Liegenschaft beinhaltet einen grossen Sitzplatz mit Pergola, welcher gegen Westen und Süden gerichtet ist.
Das Haus ist mit dem Auto gut erreichbar. Es kann ein Aussenparkplatz genutzt werden. Die Liegenschaft ist ideal gelegen. In 15 Fahrminuten gelangt man nach Locarno in 25 Minuten nach Bellinzona und via Monte Ceneri erreicht man in 30 Minuten Lugano. Ein kurzer Fussmarsch von 1000 m führt in Magadino zum Lago Maggiore

---

## Highlights

- ✓ gemütliches Wohnambiente
- ✓ Ausbaumöglichkeit des Dachstocks
- ✓ Balkon sowie grosser Sitzplatz mit Pergola
- ✓ grosse Räumlichkeiten
- ✓ zentrale Lage: 1km vom See, 15 Fahrminuten nach Locarno, 25 Min. nach Bellinzona und 30 Min. Lugano

## Ubicazione | Dintorni

6573 Magadino, via Cantonale 53

Regione: Gambarogno
Posizione: centrale, a 1000 m dal lago
Vista: splendida vista sulla campagna
Scuole: a Quartino
Acquisti: 1200 m
Mezzi pubblici: 50 m
Distanza dalla città più vicina: 11 km
Distanza dall'autostrada: 10 km

## Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 225 m2
Superficie abitabile: ca. 200 m2
Piani: 4
Anno di costruzione:
Stato: buono
Bagno/WC: 1
WC separato: 1
Cantina: sì
Seconda casa: sì, possibile
Posti auto: 1 posto auto esterno, garage

## Descrizione dell'immobile

Questa casa ticinese di 7 camere è situata in posizione centrale appena fuori Magadino, via Cantonale 53, a soli 1000 metri dal Lago Maggiore.
La casa è stata ben mantenuta e parzialmente ristrutturata negli ultimi anni. Oggi è in buone condizioni ed è luminosa e accogliente.
La proprietà ha una pianta entusiasmante con ampie stanze e locali adiacenti. Al piano terra, l'ingresso conduce all'ampio soggiorno con cucina e due stanze adiacenti. Le finestre alte e arrotondate lasciano entrare molta luce nella zona giorno. Al primo piano si accede a un ampio studio e al balcone. Si gode di una bella vista sulle colline circostanti.
Più indietro si trovano il bagno e la camera da letto principale con due stanze adiacenti. La mansarda, raggiungibile tramite una stretta scala, potrebbe essere trasformata in un ampio locale con lucernario e doccia/WC. Nel seminterrato si trovano la lavanderia, una cantina a volta, il locale caldaia e un rifugio coperto. Un ulteriore piccolo garage sulla strada offre spazio per moto e biciclette.
L'area esterna della proprietà comprende un'ampia zona salotto con pergola, esposta a ovest e a sud.
La casa è facilmente raggiungibile in auto. È possibile utilizzare un parcheggio esterno. La proprietà è situata in una posizione ideale. Si trova a 15 minuti di auto da Locarno, a 25 minuti da Bellinzona e a 30 minuti da Lugano via Monte Ceneri. Una breve passeggiata di 1000 metri conduce al Lago Maggiore a Magadino.

---

## Highlights

- ✓ Ambiente abitativo accogliente
- ✓ Possibilità di ampliare la mansarda
- ✓ Balcone e ampia zona salotto con pergola
- ✓ Ampie camere
- ✓ Posizione centrale: 1 km dal lago, 15 minuti in auto per Locarno, 25 minuti per Bellinzona e 30 minuti per Lugano

Küche, sep. WC und Eingang | *cucina, WC e entrata*









Wohnzimmer und zwei angrenzende Zimmer | *soggiorno e due camere*











1.OG: Atelier, Bad und Treppe | *1°piano: grande camera, bagno e scala*







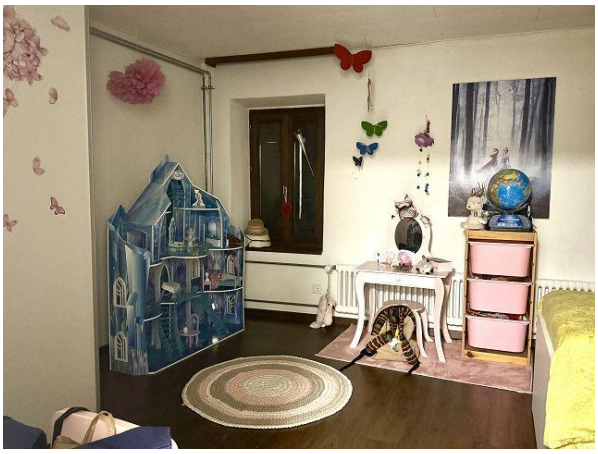


1.OG: Schlafzimmer, 2 Zimmer und Ausblick | *1°p: camera da letto 2 camere e vista*







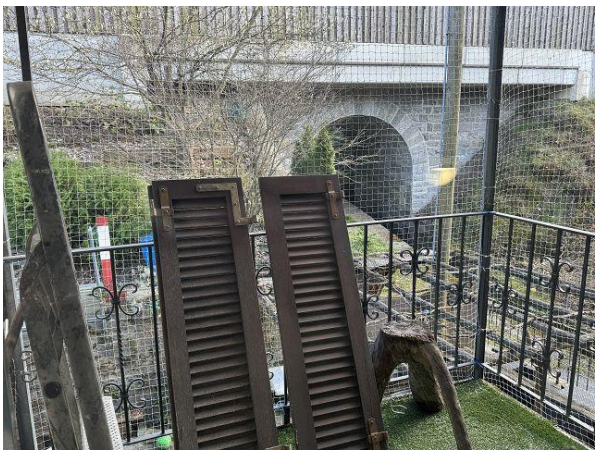


Dachstock zum Ausbauen, Balkon im 1.OG | *balcone nel 1°p e camera sotto tetto da riattare*





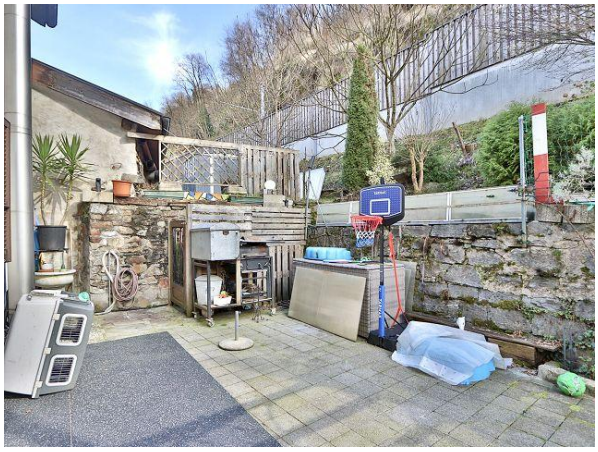




Sitzplatz mit Pergola und Eingangsbereich | *cortile con pergola e zona entrata*



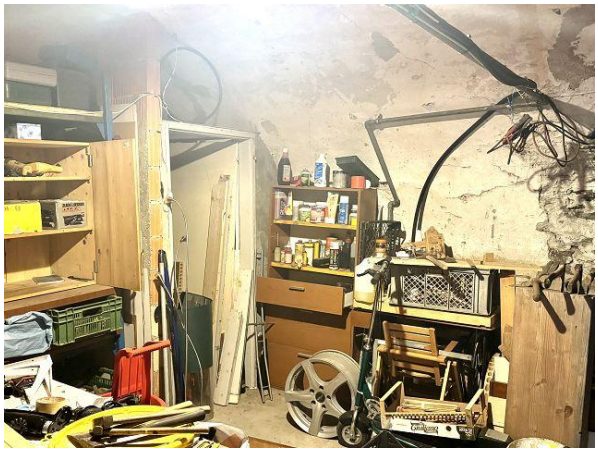








Keller, Waschküche, Garage und Ansichten | *cantina, lavanderia, garage e casa*





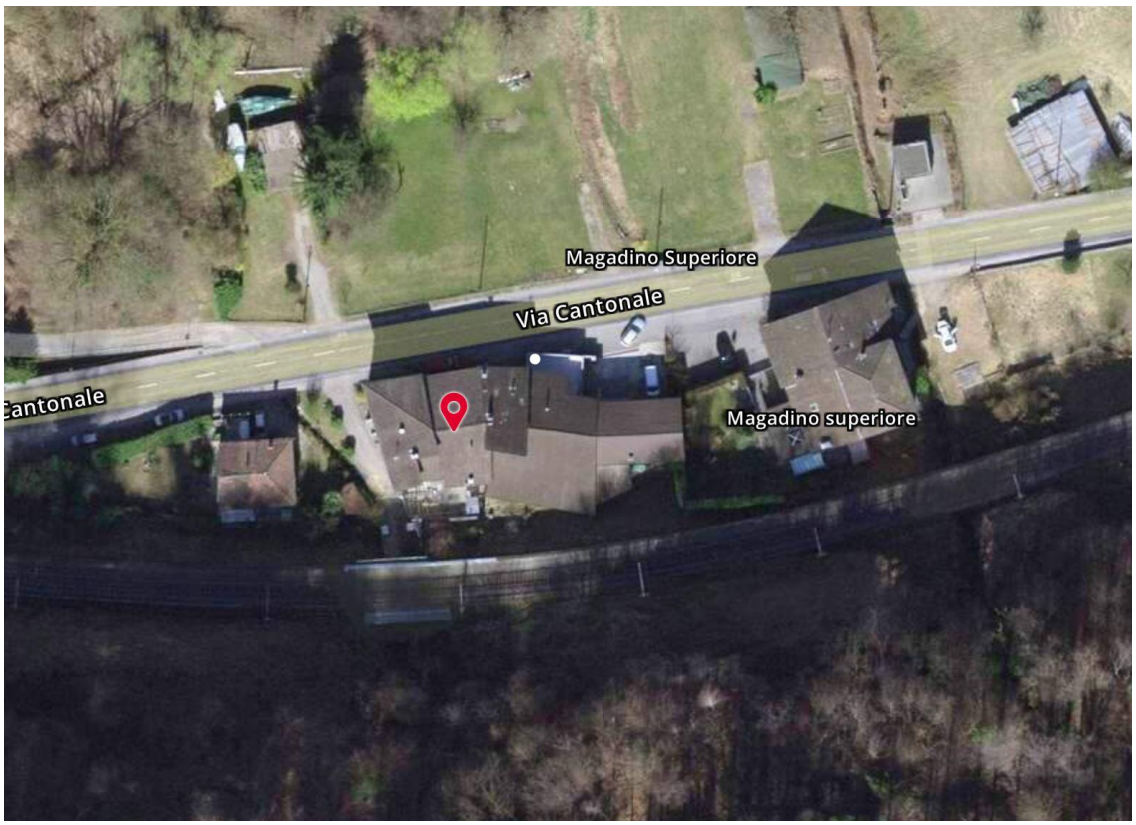









53
51
1025A
1025
1023A
1023
1024A
1024
1021
55
1026A
1020
49
19B
1019


Magadino Superiore
Via Cantonale
Magadino superiore


Ticino
Lago Maggiore
Via Cantonale
Magadino Superiore
Via al Forte
Al Ponte
Magadino
Via Cantonale
Via Corogñola
Via Alla Monda
Cavriana
Orgnana

TICINO | Magadino


Magadino
Locarno
Muralto
Minusio
Tenero
Gordola
Cadenazzo
Monte Ceneri
Bellinzona
Arbedo
Biasca
Lugano
Paradiso
Pregassona
Agno
Luino
Cannobio
Cannobina
Valle Onsernone
Valle Maggia
Valle Verzasca
Valle Leventina
Val Blenio
Val Colla
Val Capriasca
Val Vigezzo
Val Bedretto
Val Formazza
Val Calanca
Val Mesolcina
Val Poschiavo
Val Müstair
Passo del S. Bernardino
Passo del Lucomagno
Passo del S. Gottardo
Furkapass
Nufenenpass
Grimselpass
Oberalppass
Splügenpass
Julierpass
Albulapass
Flüelapass
Ofenpass
Umbrail
Stelvio
Gotthard
Lukmanierpass
Cristallina
Basòdino
Pizzo Centrale
Scopi
Rheinwaldhorn
Tambohorn
Pizzo Cassimoi
Pizzo Campo Tencia
Pizzo Forno
Pizzo Barone
Pizzo Molare
Pizzo Mezzodi
Pizzo Redorta
Pizzo Sorgnone
Pizzo Zucchero
Pizzo Gagnone
Pizzo Orsalletto
Pizzo Cramalina
Pizzo Madei
Pizzo Proman
Pizzo Ragno
Pizzo Gridone
Pizzo Piancascia
Pizzo Peloso
Pizzo Vogorno
Pizzo Molare
Pizzo Campolungo
Pizzo Solei
Pizzo Lucendro
Pizzo Rotondo
Pizzo Gallina
Pizzo Centrale
Pizzo Uccello
Pizzo Lumbreda
Pizzo Rotondo
Pizzo Trascolmen
Pizzo Groven
Pizzo Paglia
Pizzo Crossim
Pizzo Pombi
Pizzo Gagnone
Pizzo Gagnone
Pizzo Gagnone