ch-home.ch
Das Immobilienportal der Schweizer Makler.

# CASTELROTTO

## 7 ½ -Zimmer Landhaus mit Rustico

sehr sonnig, ruhig mit schönem Rundblick

## *Casa con 7 ½ locali con rustico*

*molto soleggiata, tranquilla con bella vista panoramica*



4180/4336

Fr. 745‘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

6980 Castelrotto, Rocno
Region: Malcantone
Lage: sehr sonnig und ruhig
Aussicht: sehr schöne Panoramarundsicht
Einkaufen: in 2000 m und Luino und Ponte Tresa
Schulen: 1000 m
Öffentliche Verkehrsmittel: 1000 m
Entfernung zur nächstgelegenen Stadt: 15 km
Entfernung zur Autobahn: 14 km

## Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 300 m2
Grundstückfläche: ca. 1472 m2
Kubatur: 1255 m3
Etagen: 3
Zustand: zu renovieren
Heizung: keine
Zweitwohnsitz: ja
Parkplatz: ja viele zu erstellen

## Beschreibung

Dieses sehr schön gelegene 7 ½-Zimmer-Landhaus mit einem auszubauenden Rustico liegt an idyllischer, sehr ruhiger und sonniger Lage im Weiler Ronco, Castelrotto im Malcantone.

Das zwei geschossige Landhaus mit je vier grossflächigen, hohen Räumen bedarf einer vollständigen inneren Erneuerung. Auch das 2-geschossige Rustico muss vollständig neu ausgebaut werden.

Die Umgebung besteht beim Landhaus aus einer Wiesenfläche vor dem Eingang und auf der Ostseite des Hauses sowie einer schönen Rasenfläche im Südteil mit Pergola. Im östlichen Teil liegt noch eines kleinen eingeschossigen Nebengebäudes, das als Remise genutzt werden kann. Unten an der Strasse steht das Rustico mit schönem Umschwung und der Möglichkeit, dort mehrere Parkplätze zu erstellen.

Vom hoch gelegenen Landhaus aus erstreckt sich eine herrliche Panoramarundsicht über das Tresatal bis hin zum Monte Rosa und auf die umliegenden Hügelzüge des Malcantone.

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 Gebäude können als Feriendomizil, Alters- oder als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Parkplätze können genügende erstellt werden. Die Fahrt zur Autobahn A2 in Lugano und zur Stadt Lugano dauert 30 Minuten. Ein Kilometer entfernt 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 Castelrotto.

## Highlights

- ✓ sehr ruhige, sonnige Panoramaaussichtslage
- ✓ grosse Liegenschaft mit vielen Ausbaumöglichkeiten
- ✓ gute ÖV-Verbindungen nach Ponte Tresa und Luino von Castelrotto aus
- ✓ Nähe zu den beiden Tessiner Seen Lago Maggiore und Luganer See

## Ubicazione | Dintorni

6980 Castelrotto, Rocno
Regione: Malcantone
Posizione: molto soleggiata e tranquilla
Vista: vista panoramica molto bella
Acquisti: a 2000 m e Luino e Ponte Tresa
Scuole: 1000 m
Trasporto pubblico: 1000 m
Distanza dalla città più vicina: 15 km
Distanza dall'autostrada: 14 km

## Informazioni sull'immobile

Superficie abitabile: ca 300 m2
Superficie terreno: ca 1472 m2
Cubatura: 1255 m3
Piani: 3
Condizioni: da ristrutturare
Riscaldamento: nessuno
Residenza secondaria: sì
Parcheggio: sì molti da creare

## Descrizione dell'immobile

Questa bella casa di campagna di 7 ½ locali con rustico da ampliare si trova in una posizione idilliaca, molto tranquilla e soleggiata nella frazione di Ronco, Castelrotto nel Malcantone.

La casa di campagna a due piani, con quattro ampi locali dai soffitti alti, necessità di una completa ristrutturazione interna. Anche il rustico a due piani deve essere completamente ricostruito.

I dintorni della casa di campagna sono costituiti da un prato davanti all'ingresso e sul lato est della casa, nonché da un bel prato nella parte meridionale con un pergolato. Nella parte orientale si trova un piccolo annesso a un piano che può essere utilizzato come capannone. In fondo alla strada si trova il rustico con una bella area circostante e la possibilità di creare diversi posti auto.

Dal casale sopraelevato si gode di una meravigliosa vista panoramica sulla Val Tresa fino al Monte Rosa e alle colline circostanti del Malcantone.

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, perfetto per un tuffo. Gli edifici possono essere utilizzati come casa di vacanza, casa di riposo o residenza principale.

La proprietà è facilmente raggiungibile in auto. Sono disponibili sufficienti posti auto. Il viaggio verso l'autostrada A2 di Lugano e la città di Lugano dura 30 minuti. A un chilometro di distanza c'è un collegamento con l'auto postale a Ponte Tresa per la tramvia che porta alla stazione ferroviaria di Lugano. I centri commerciali della vicina Luino IT sono raggiungibili in pochi minuti. A Castelrotto si trovano scuole e un centro commerciale.

## Highlights

- ✓ Posizione panoramica molto tranquilla e soleggiata
- ✓ grande proprietà con molte possibilità di espansione
- ✓ buoni collegamenti con i mezzi pubblici per Ponte Tresa e Luino da Castelrotto
- ✓ Vicinanza ai due laghi del Ticino, il Lago Maggiore e il Lago di Lugano



Wohnraum im Erdgeschoss / soggiorno nel piano terra



Zimmer im Erdgeschoss / camera nel piano terra



Zimmer im Erdgeschoss / camera nel piano terra



Wohnküche im EG / cucina abitabile nel piano terra



Wohnküche im EG / cucina abitabile nel piano terra



Korridor / corridoio



Zimmer im OG / camera nel primo piano



Zimmer im OG / camera nel primo piano



Zimmer im OG / camera nel primo piano



Zimmer im OG / camera nel primo piano



Zimmer im OG / camera nel primo piano



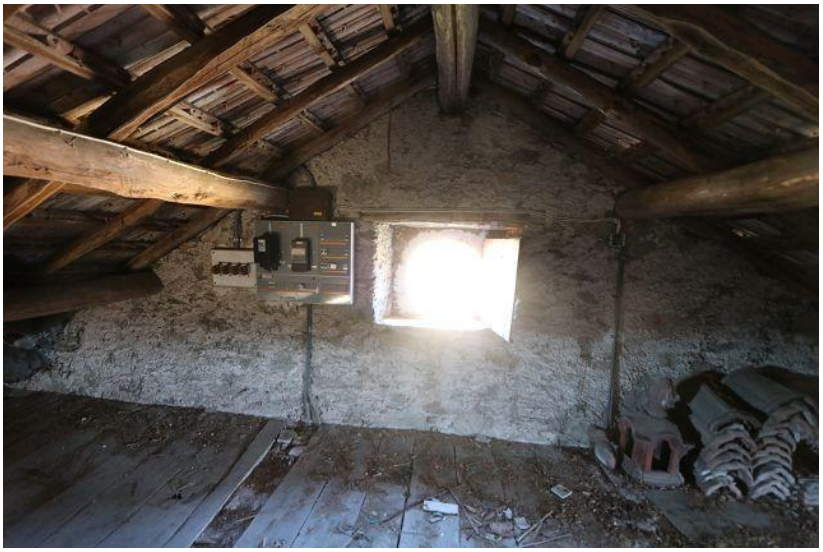
Bad / bagno



Dachgeschoss / solaio



Dachgeschoss / solaio



Dachgeschoss / solaio



Pergola



Garten mit Pergola / giardino con pergola



Garten beim Eingang / giardino nell‘entrata



Blick zum Monte Rosa / vista verso Monte Rosa



Ostblick / vista est



Blick nach Norden / vista nord



Blick ins Tresatal / vista sulla valle Tresa



Westblick / vista ovest



Westblick / vista ovest



Liegenschaft / proprietà



Rustico und Haus / rustico e casa



Innenraum Rustico / interno rustico



Innenraum Rustico / interno rustico



Innenraum Rustico / interno rustico



Innenraum Rustico / interno rustico



Eingang / entrata

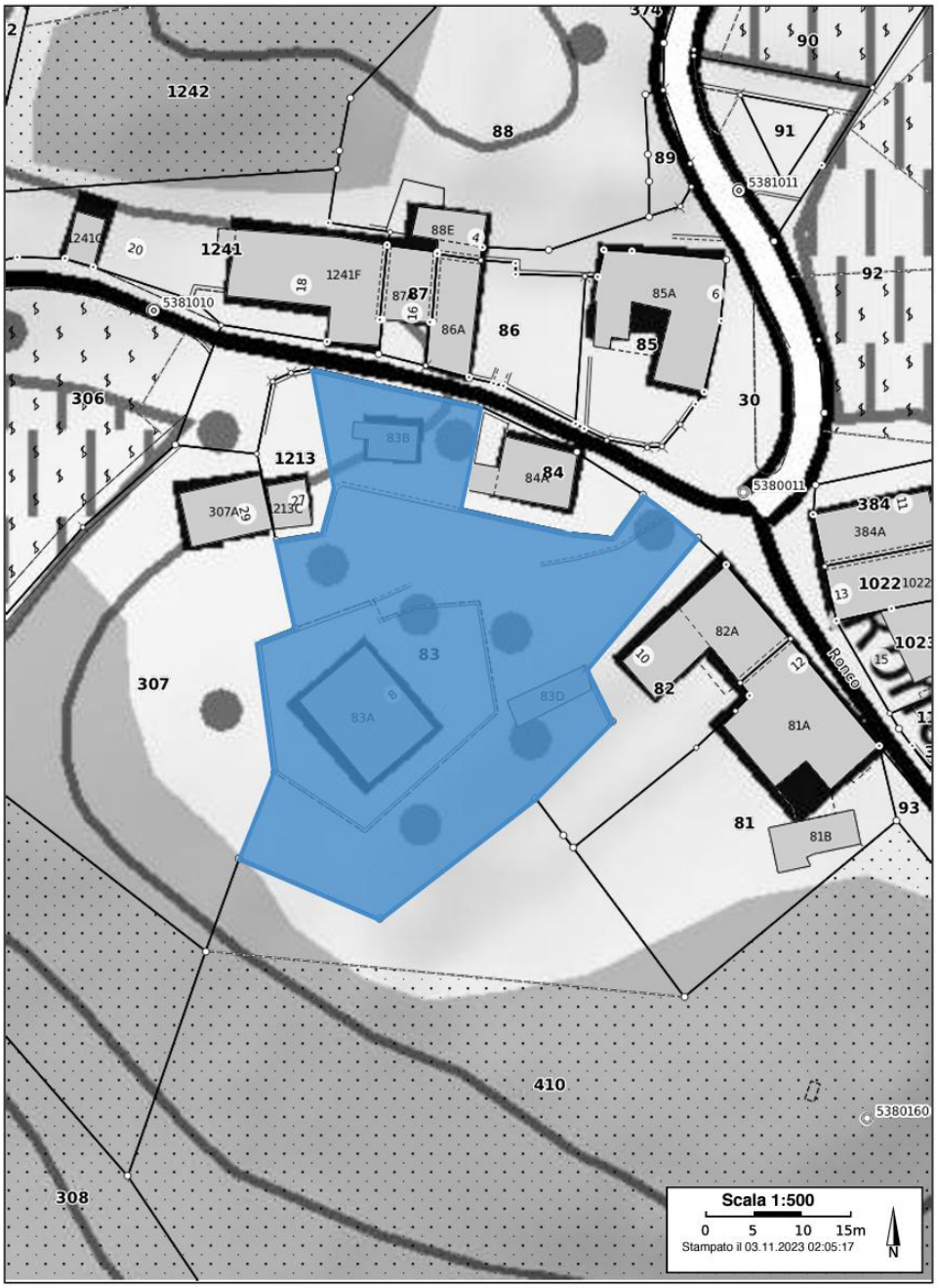


Landhaus / casa



Rustico

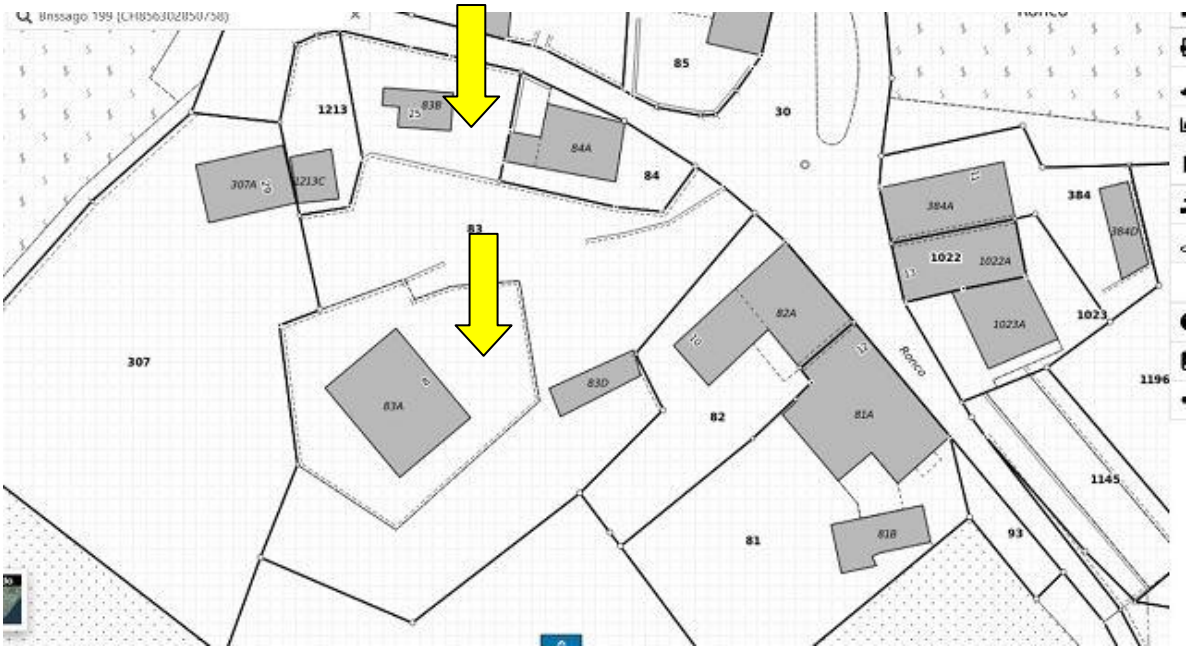
## ESTRATTO CATASTO

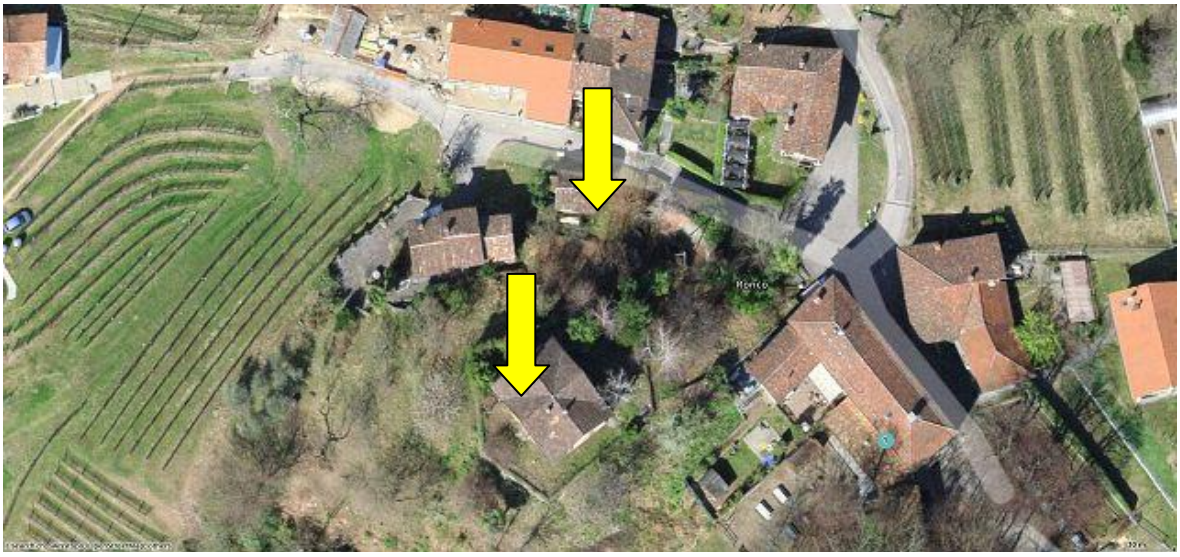


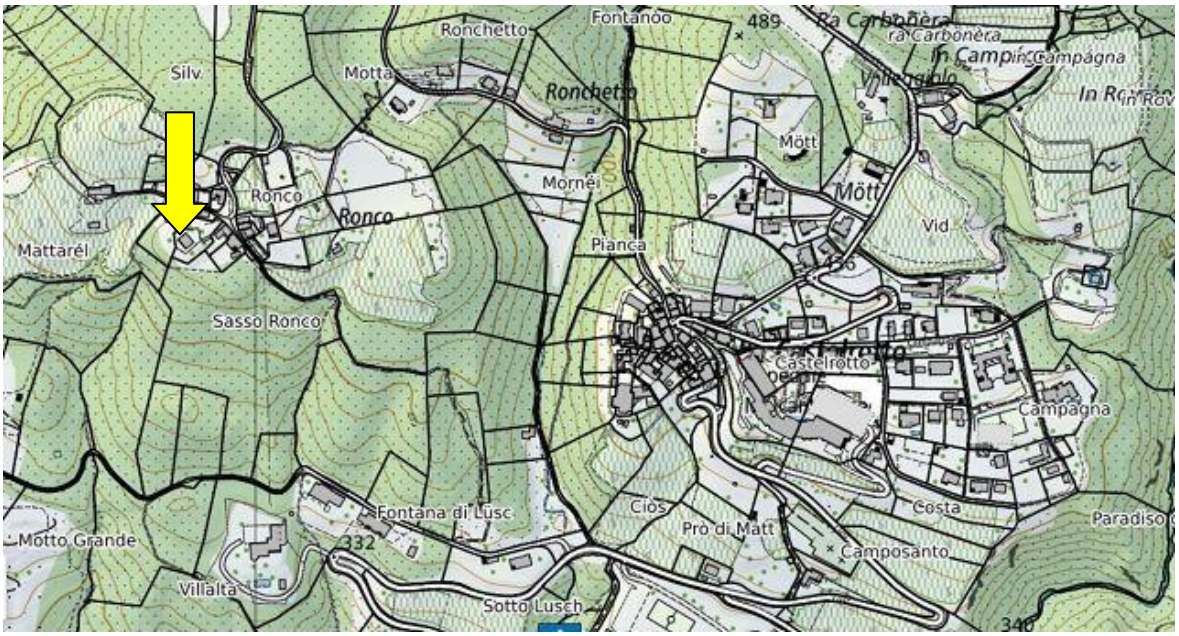

Repubblica e Cantone Ticino

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

1/1


1213
838
85
30
84A
84
307A
1213C
83
384A
384
384D
1022
1022A
1023A
1023
82A
307
834
83D
82
81A
Ronco
1196
1145
81
818
93


Ronco


Ronchetto
Fontanoo
489
Ra Carbonera
In Campagna
Silv
Motta
Ronchetto
Mött
Mornéi
Ronco
Ronco
Mattarél
Pianca
Vid
Sasso Ronco
Castelrotto
Campagna
Fontana di Lusc
Cios
Costa
Motto Grande
332
Prò di Matt
Camposanto
Paradiso
Villalta
Sotto Lusch
340

# TICINO | Castelrotto / Ronco

