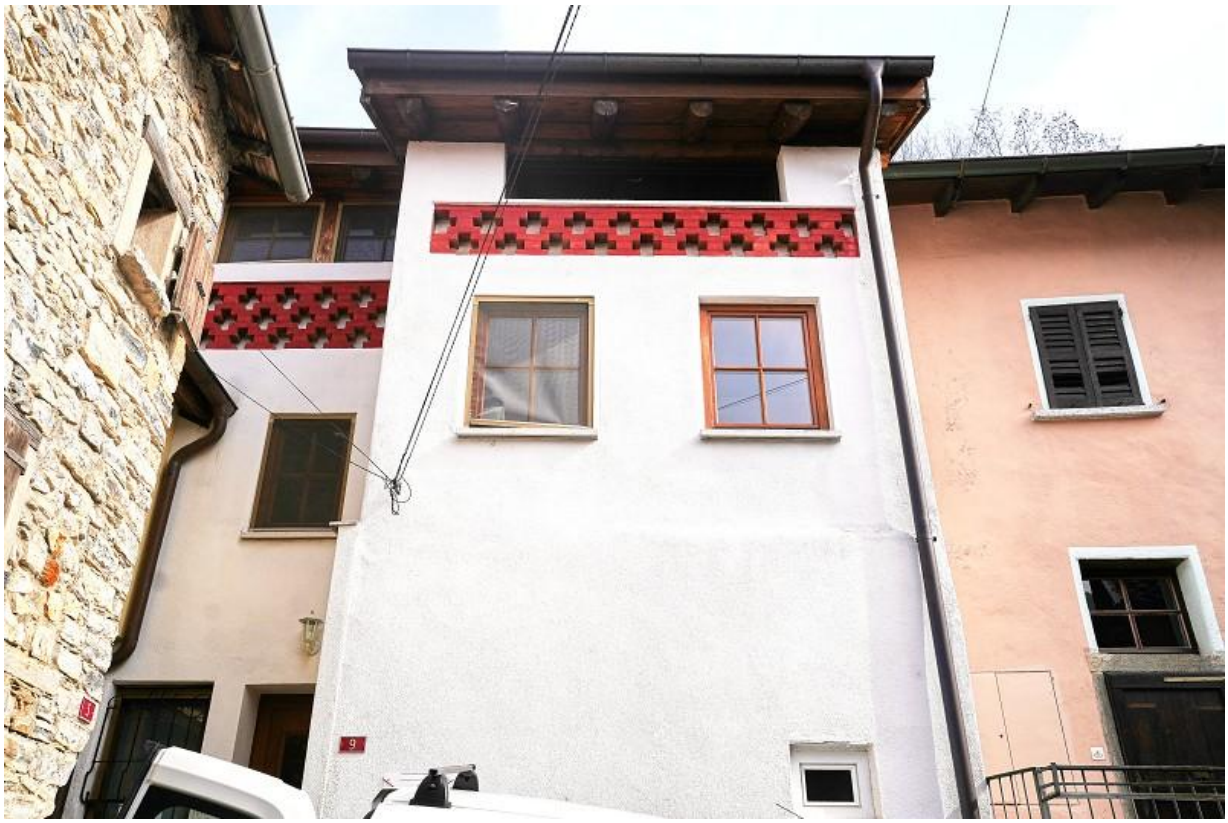
CABBIO

5 ½-Zimmer-Tessiner Dorfhaus

an ruhiger, sonniger Lage

casa ticinese di 5 ½ locali

posizione tranquilla e soleggiata



4180/5435

Fr. 320‘000.--

GEIERSBERGER IMMOBILIEN

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

Standort | Umgebung

Ort: 6838 Cabbio, Via Basilea 9
Region: Muggiotal
Lage: ruhige, sonnige Lage
Ausblick: umliegende Hügelzüge
Schulen in: Lattecaldo
Einkaufen: Muggio
Öffentliche Verkehrsmittel: 300m
Distanz zur nächsten Stadt: 10km
Distanz zur Autobahn: 10km

Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksgröße: ca. 60 m2
Wohnfläche: ca. 130 m2
Etagen: 3
Zustand: gut
Bad/WC: 2
Keller: ja
Heizung: Pellet und Strom sowie Kamin
Zweitwohnsitz: ja
Parkplätze: öffentliche in der Nähe

Beschreibung

Dieses charaktervolle 5½-Zimmer-Tessiner Dorfhaus befindet sich in äusserst ruhiger Lage im malerischen Dorfkern von Cabbio an der Via Basilea 9 im idyllischen Muggiotal.

Die Liegenschaft präsentiert sich in gutem baulichem Zustand. Sämtliche erforderlichen Renovationen wurden laufend und fachgerecht ausgeführt, sodass sich das Haus heute gepflegt und gut unterhalten zeigt. Es eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch ideal als Feriendomizil.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Hobbyraum, ein Badezimmer sowie ein Kelleraum. Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss mit Küche sowie einem gemütlichen Wohn- und Esszimmer mit Kamin. Über eine Zwischenetage mit weiterem Badezimmer erreicht man das zweite Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern sowie einem Abstellraum, der über eine kleine Treppe zugänglich ist.

Die Liegenschaft bietet eine schöne Aussicht über die Dächer des charmanten Dorfes hinweg auf die umliegenden Berghänge sowie auf den Gipfel des Monte Generoso.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein grosser öffentlicher Parkplatz der Gemeinde. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch das Postauto gewährleistet, mit Verbindungen nach Mendrisio und Chiasso. Die Autobahn A2 ist in rund 20 Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Muggio, die Schulen in Lattecaldo.

Eine ideale Gelegenheit für Liebhaber von Ruhe, Natur und authentischem Tessiner Charme.

Highlights

- ✓ sehr ruhige Lage mit schöner Aussicht
- ✓ gute Verkehrsverbindungen
- ✓ charmantes Wohnambiente
- ✓ gemütliche Ecken zum Ausruhen

Ubicazione | Dintorni

Luogo: 6838 Cabbio, Via Basilea 9
Regione: Valle di Muggio
Posizione: soleggiata, tranquilla
Vista: vista sui versanti montani
Scuole: a Lattecaldo
Acquisti: a Muggio
Trasporto pubblico: 300 m
Distanza dalla città più vicina: 10 km
Distanza dall'autostrada: 10 km

Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 60 m2
Superficie abitabile: 130 m2
Piani: 3
Stato: buono
Bagno/WC: 2
Cantina: si
Riscaldamento: pellet e/o elettrico
Residenza secondaria:
Parcheggi: pubblici nelle vicinanze

Descrizione dell'immobile

Questa caratteristica casa Ticinese di paese di 5½ locali si trova in una posizione particolarmente tranquilla nel cuore del suggestivo nucleo di Cabbio, Via Basilesa 9, in Valle di Muggio.

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo. Gli interventi di ristrutturazione necessari sono sempre stati eseguiti a regola d'arte e la proprietà è stata costantemente ben curata. La casa si presta sia come residenza primaria sia come casa di vacanza.

Al piano terra si trovano l'ingresso, un locale hobby, un bagno e una cantina. Una scala conduce al primo piano, dove si trovano la cucina e un accogliente soggiorno/sala da pranzo con camino. Nel secondo piano sono la zona notte mansardata composta da2 camere da letto, loggia e piccolo studio, secondo bagno finestrato dotato di bidet e box doccia con cromoterapia e bagno turco.

La proprietà gode di una splendida vista sui tetti del pittoresco villaggio, sui versanti montani circostanti e sulla cima del Monte Generoso.

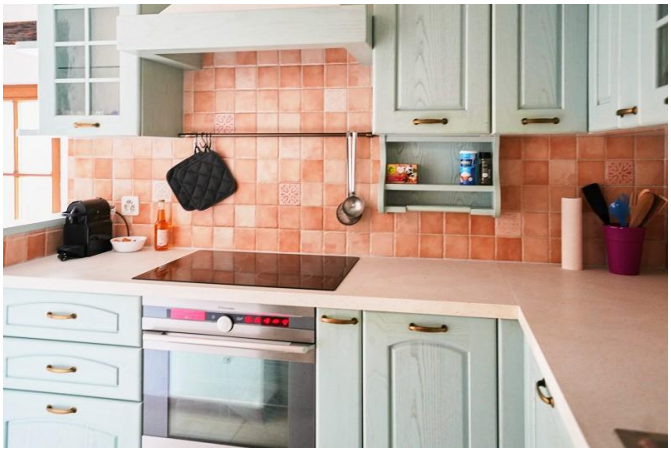
Nelle immediate vicinanze si trova il grande parcheggio comunale. I collegamenti con i mezzi pubblici (AutoPostale) permettono di raggiungere comodamente Mendrisio e Chiasso. L'accesso all'autostrada A2 dista circa 20 minuti in auto. A Muggio si trova un negozio di alimentari, mentre le scuole sono situate a Lattecaldo.

Una soluzione ideale per chi cerca tranquillità e autenticità in un contesto naturale e ricco di fascino.

Highlights

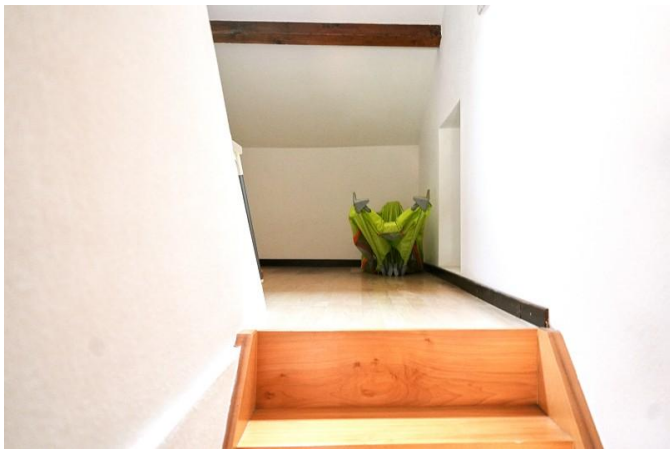
- ✓ posizione soleggiata e tranquilla con bella vista
- ✓ ottimi collegamenti con i mezzi pubblici
- ✓ locali accoglienti
- ✓ tanti spazi invitanti per rilassars

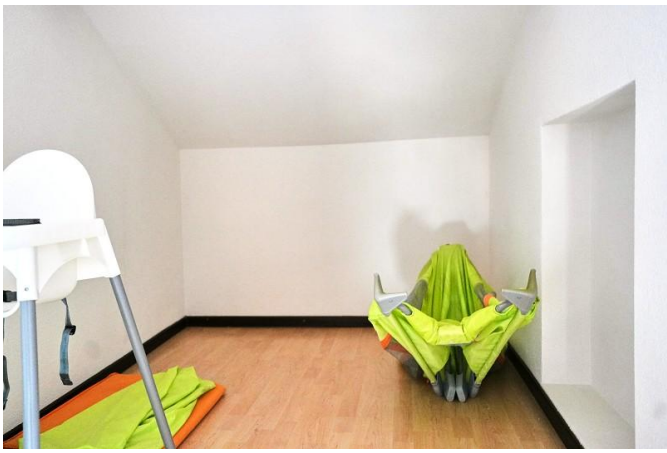
OG: Küche und Wohn-/Essbereich | 1°piano: cucina, soggiorno e pranzo



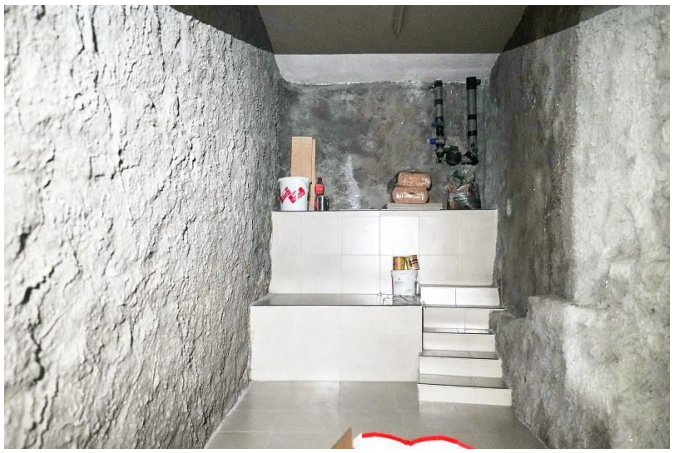
2.OG: WC und Zimmer im Dachgeschoss | 2°piano: WC e camere nel piano tetto

Estrich, Raum im EG und Bad | solaio, camera nel PT e bagno





EG, Treppenhaus und Keller | PT, scala e cantina

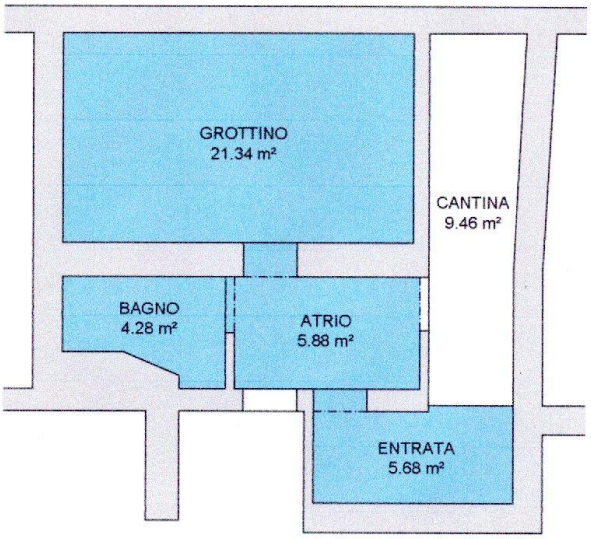


Tingenia
Ingegneria Geomatica
Via Pier Francesco Mola 10 - 6850 Mendrisio
Tel: +41 91 641 30 00 - info@tingenia.ch - www.tingenia.ch

COMUNE DI BREGGIA (CABBIO) - Part. 272
LAFE - Piano superfici

Incarto: 250244		Disegno: JH	
Scala: 1:100	Formato: A4	Data: 21.08.2025	Ing. Matteo Lehmann

PIANO TERRA



Legenda

: superfici computate

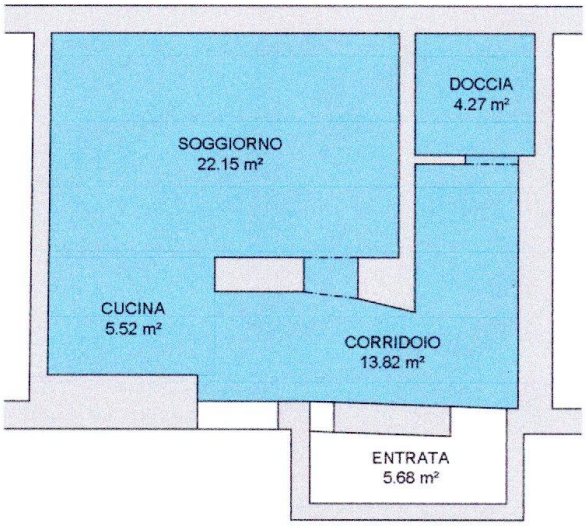
Totale superfice PT 37.18 m²

Tingenia
Ingegneria Geomatica
Via Pier Francesco Mola 10 - 6850 Mendrisio
Tel: +41 91 641 30 00 - info@tingenia.ch - www.tingenia.ch

COMUNE DI BREGGIA (CABBIO) - Part. 272
LAFE - Piano superfici

Incarto: 250244		Disegno: JH	
Scala: 1:100	Formato: A4	Data: 21.08.2025	Ing. Matteo Lehmann

PIANO PRIMO



Legenda

: superfici computate

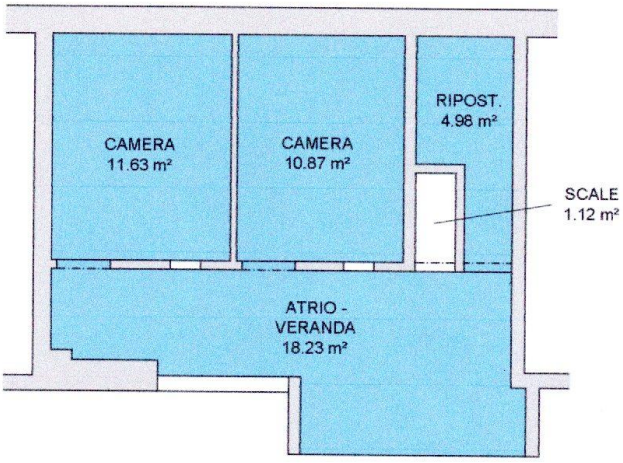
Totale superfice P1 45.76 m²

Tingenia
Ingegneria Geomatica
Via Pier Francesco Mola 10 - 6850 Mendrisio
Tel: +41 91 641 30 00 - info@tingenia.ch - www.tingenia.ch

COMUNE DI BREGGIA (CABBIO) - Part. 272
LAFE - Piano superfici

Incarto: 250244		Disegno: JH	
Scala: 1:100	Formato: A4	Data: 21.08.2025	Ing. Matteo Lehmann

PIANO SECONDO

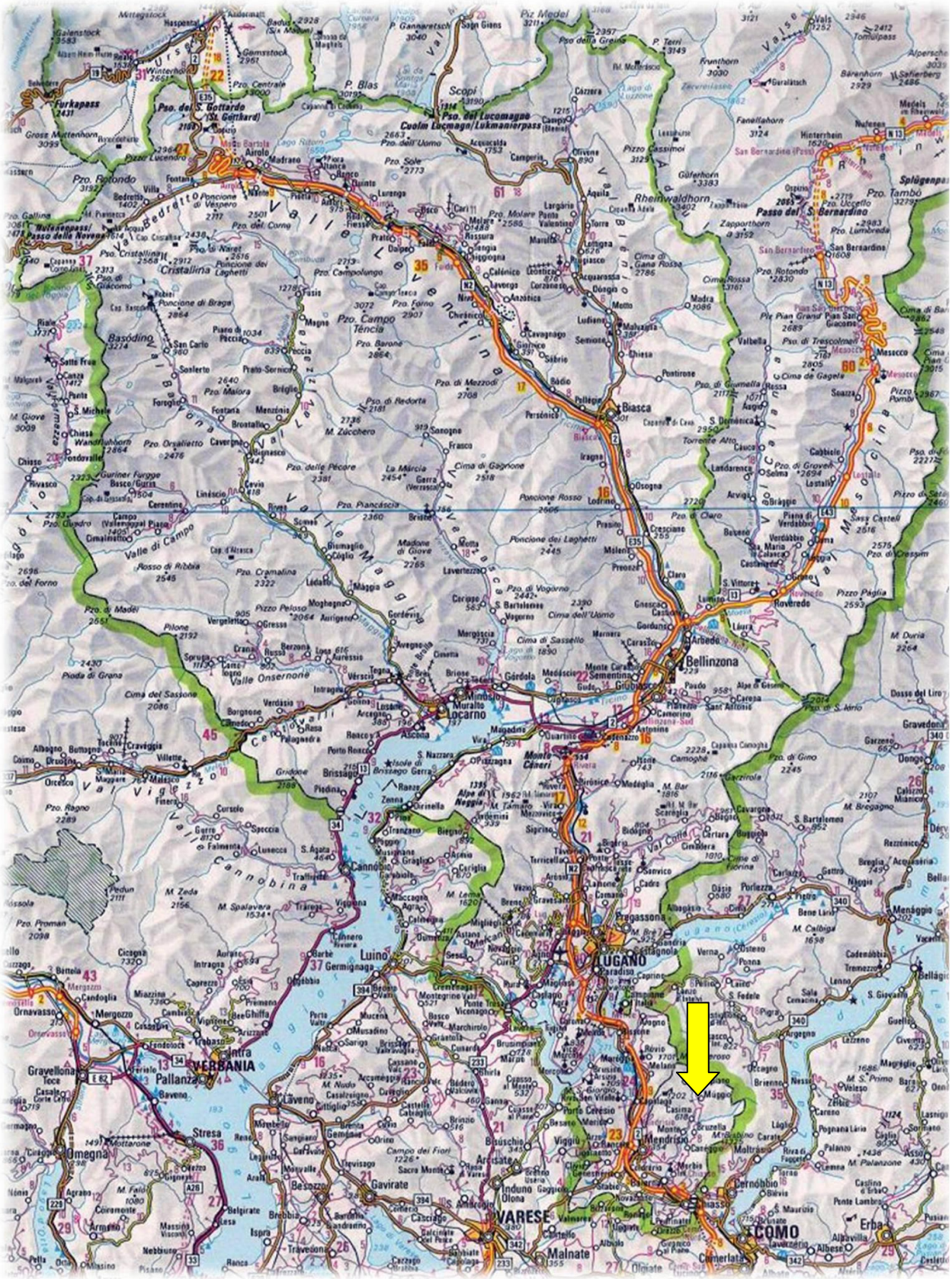


Legenda

: superfici computate

Totale superfice P2 45.71 m²

Via San Bartolomeo
Via Basilea
Via Basilea
Al Magazin
Via Artisti C

Marenca
Al Nusée
Via Casima
Cabbio
Via Cantonale

TICINO | Cabbio