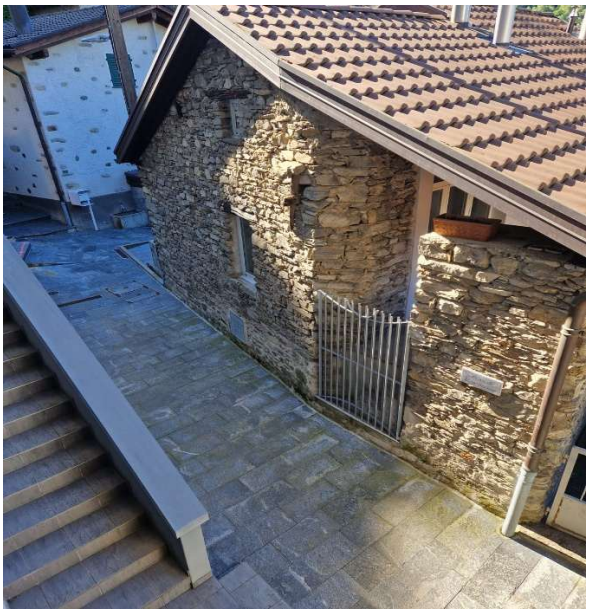
A vendre

Charmante maison familiale de 5 Pces à Medeglia, dans la Vallée d'Isone (Tessin)
Via dei Portici 6 – CH-6809 Medeglia / TI

Contact :
Expertibat Sàrl – Christian Caravaggi
Ruelle Wiliam-Mayor 2 – CH-2000 Neuchâtel
c.caravaggi@expertibat.ch
Tél. : +41 79 240 68 68



A VENDRE

Charmante maison familiale de 5 Pces à Medeglia, dans la Vallée d'Isone (Tessin)

Via dei Portici 6 – CH-6809 Medeglia / TI

Prix de vente de l'objet : CHF 630'000.- / à discuter

- Plan de situation la maison et le parking de la place de l'Eglise.

- Chemin d'accès depuis le parking de la place de l'Eglise (à 50 m)

Descriptif :
Nichée au cœur du village de Medeglia, dans la vallée d'Isone, cette maison villageoise mitoyenne offre un cadre de vie calme et authentique, au plus près de la nature tessinoise. Isone se trouve à 1 km et Rivera à 5 km, avec toutes les commodités du quotidien à proximité : commerces, poste, pharmacie, station-service, gare et arrêts de bus.

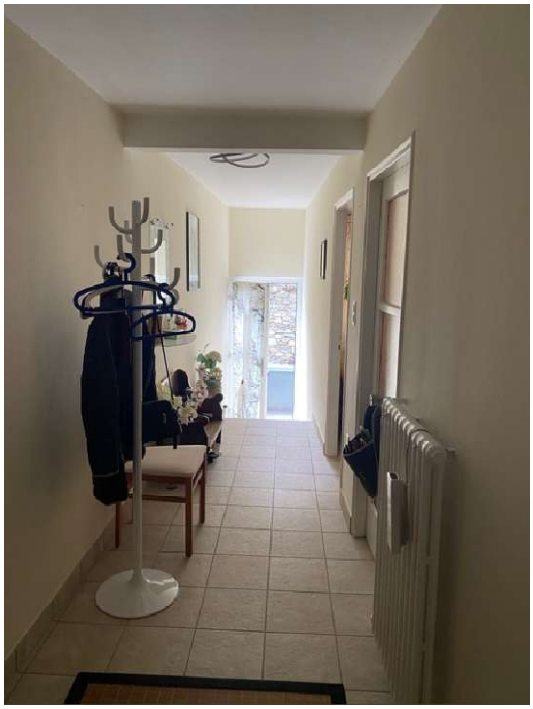
Caractéristiques principales :

- Superficie du Bien-fonds : **~ 139 m²**
- Surface habitable : **~ 160 m²** (répartis sur 2 niveaux)
- Surface caves et technique : **~ 60 m²** (niveau Rez inférieur)
- Surface combles + annexe : **~ 75 m² + 25 m²** (non aménagés, accès par trappon)
- Volume total : **~ 847 m³**

- **Rez de chaussée inférieur « accès extérieur de plein pied » : 60 m²**
  - Caves à vin en terre battue
  - Local chaufferie (Mazout)
  - Local citerne et cave (accessible depuis l'extérieur).

- **Rez-de-chaussée supérieur : 85 m²**

  - Entrées (2 accès avec escaliers : Nord & Sud)

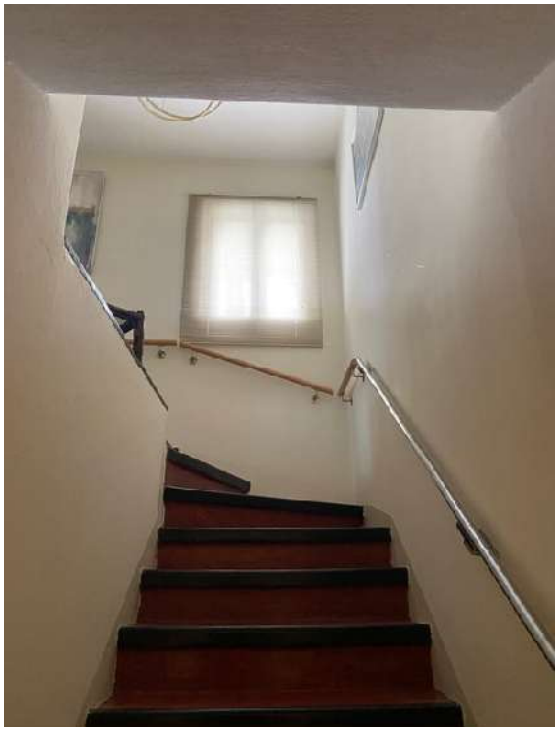


- Cuisine partiellement aménagée avec accès direct à un ancien cellier frais

- Coin à manger convivial avec cheminée (foyer ouvert)

- Séjour ouvert sur coin à manger

- Escalier accès au 1er étage



- **Étage : 75 m²**
  - Hall distribuant 3 chambres à coucher

  - 1ère chambre à coucher orienté (Nord)

- 2ème Chambre à coucher, avec petit balcon (Sud)

- 3ème Chambre à coucher (Sud)

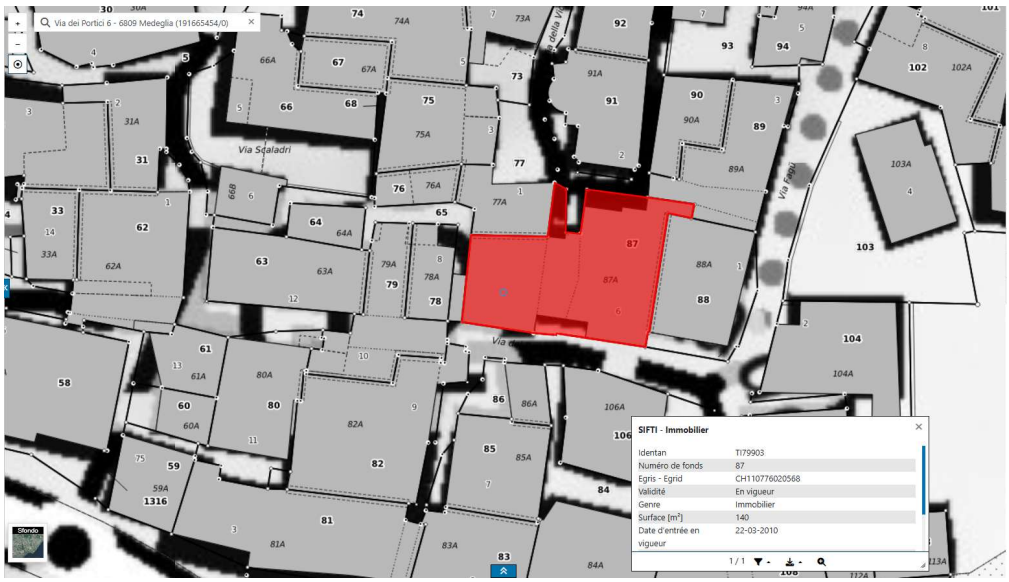
- Salle de bains équipée : baignoire, lavabo et wc. (avec petit Lave-linge).

- **Comble : 75 m² + 25 m² annexe**
  - Surface non aménagée et non chauffé sous toiture à 2 pans (tuile mécaniques).

Magnifique opportunité d'acquérir une jolie maison familiale au cœur d'un village authentique du Tessin

Information diverses :

- **1910 :** Année de construction, habitation en bois
- **1955 :** Transformation totale
- **Travaux partiels :**
  - **2000 :** Rénovation toiture « Sud-Ouest »
  - **2003 :** Rénovation façades ext.
    (Ferblanterie / Peinture / Maçonnerie / Carrelage terrasse & escalier)
  - **2004 :** Remplacement de la porte d'entrée
    : Rénovation int. (Peinture & Carrelage)
  - **2011 :** Rénovation étanchéité soubassement façade « Sud-Est »
  - **2013 :** Remplacement du chauffage (chaudière à mazout)
  - **2016 :** Remplacement porte d'entrée de la cave
  - **2017 :** Contrôle électrique (OIBT)
  - **2022 :** Remplacement fenêtres cave-cellier & cuisine
    : Remplacement des volets bois par des en aluminium
  - **2026 :** Révision complète de la citerne & mise en conformité
- Plans : **sur demande**



Numéro de parcelle cadastrale : **N°87**

Extérieur – enveloppe, info matériaux :

- Construction traditionnelle en maçonnerie - Fenêtres PVC verres isolants - Volets métal.
- Escaliers au Sud avec revêtement carrelage
- Porche couvert de 28 m² avec petite terrasse semi-couverte en revêtement carrelage
- Zone de parking à 50 m, puis cheminement piéton en granit

Points forts :

- Accès direct à plein pied locaux caves et techniques
- Utilisation dans le cadre de vacances : pratique, peu d'entretien extérieur.
- Idéale pour une famille recherchant le calme, cadre typique, voisinage proche de la nature.
- Aucune circulation devant la maison : calme garanti au quotidien.

Commodités :

- Distance routière :
  - Autoroute A2 : **7km** (10 min)
  - Ascona : **31 Km** (35 min)
  - Bellinzona : **21km** (25 min)
  - Como "I" : **55 Km** (50 min)
  - Lugano : **25 km** (30 min)
  - Locarno : **31km** (35 min)

- Gare Rivera-Bironico : **6 Km en véhicule** (9 min)
- Gare de Bellinzone : **21 Km en véhicule** (25 min)
- Transports publics : **50 m à pieds** (1 min)
- Commerces : **300 m à pieds** (5 min)

Prix de vente de l'objet : CHF. 630'000.- / à discuter

Contact : Pour un complément d'informations ou une visite des lieux, contactez-nous :

Expertibat Sàrl - Ruelle Wiliam-Mayor 2, CH-2000 Neuchâtel
Christian Caravaggi : c.caravaggi@expertibat.ch, tél. +41 79 240 68 68