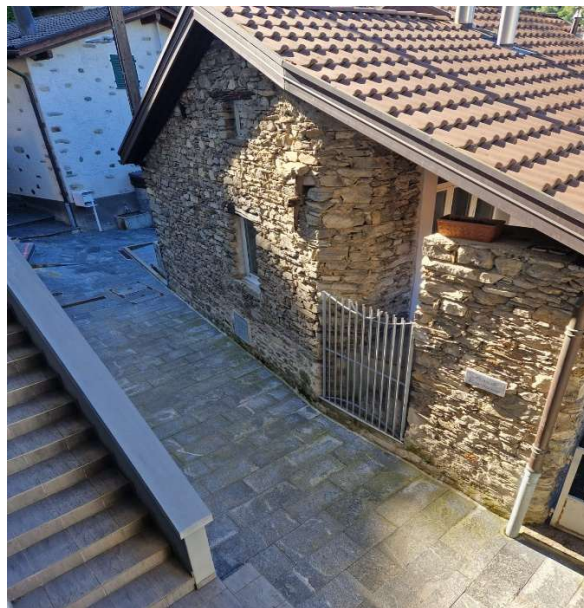


Vendesi

Incantevole villa familiare di 5 locali a
Medeglia, nella Valle di Isonne (Ticino)
Via dei Portici 6 – CH-6809 Medeglia / TI

**Contatto:**

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



VENDESI

**Incantevole villa familiare di 5 locali
a Medeglia, nella Valle di Isona (Ticino)**

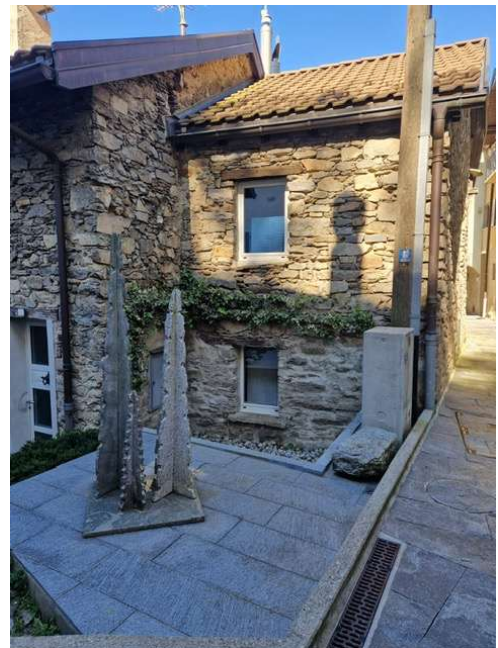
Via dei Portici 6 – CH-6809 Medeglia / TI

**Prezzo di vendita dell'immobile: CHF 630'000.- /
da discutere**

- Piano di situazione della casa e del parcheggio della piazza della Chiesa.



- Percorso di accesso dal parcheggio della piazza della Chiesa (a 50 m)



Descrizione:

Immersa nel cuore del villaggio di Medeglia, nella valle di Isona, questa casa di villaggio contigua offre un ambiente di vita tranquillo e autentico, a stretto contatto con la natura ticinese. Isona si trova a 1 km e Rivera a 5 km, con tutti i servizi quotidiani nelle vicinanze: negozi, posta, farmacia, stazione di servizio, stazione ferroviaria e fermate dell'autobus.

Caratteristiche principali:

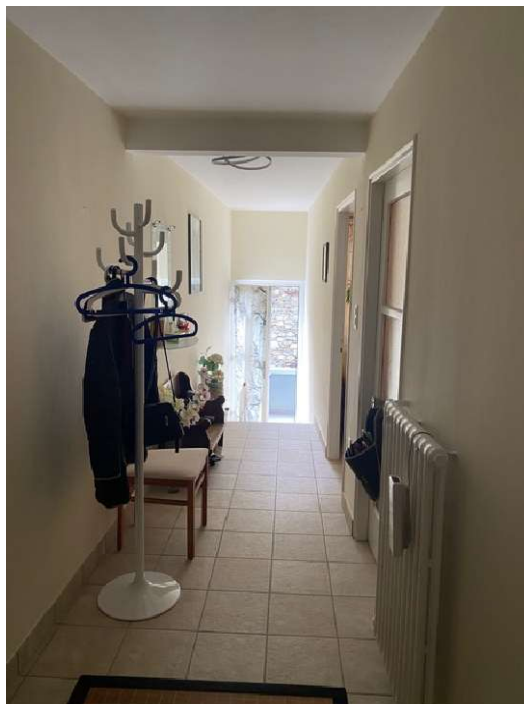
- Superficie del fondo: ~ **139 m²**
- Superficie abitabile : ~ **160 m²** (distribuiti su 2 livelli)
- Superficie cantine e locali tecnici : ~ **60 m²** (piano seminterrato)
- Superficie sottotetto + annesso : ~ **75 m² + 25 m²** (non finiti, accesso tramite botola)
- Volume totale: ~ **847 m³**

- **Piano terra inferiore « accesso esterno a raso » : 60 m²**

- Cantine per vino con pavimento in terra battuta
- Locale caldaia (nafta)
- Locale cisterna e cantina (accessibile dall'esterno).

- **Piano terra superiore: 85 m²**

- Ingressi (2 accessi con scale: Nord e Sud)



- Cucina parzialmente arredata con accesso diretto a una vecchia dispensa fresca



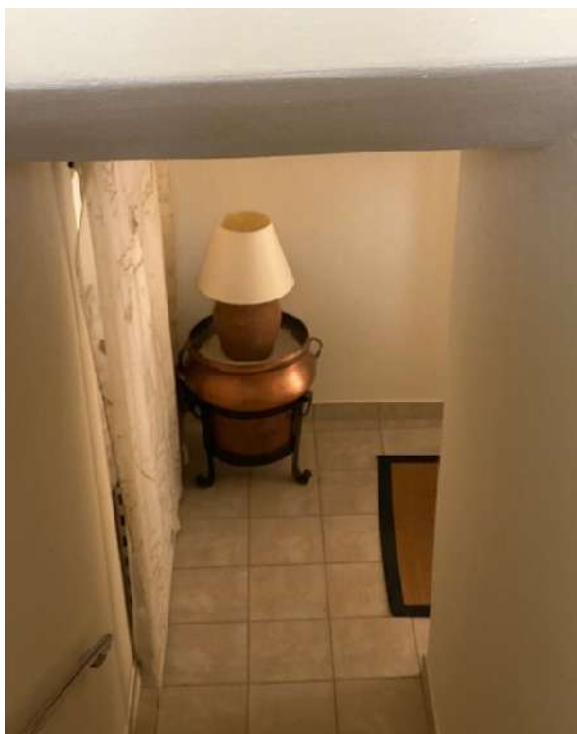
- Angolo pranzo conviviale con caminetto (focolare aperto)



- Soggiorno aperto sull'angolo pranzo



- Scala di accesso al 1° piano



- **Piano: 75 m²**
 - Disimpegno che distribuisce 3 camere da letto



- 1^a camera da letto esposta a Nord



- 2^a camera da letto, con piccolo balcone (Sud)





○ 3ª camera da letto (Sud)



○ Bagno attrezzato : vasca, lavandino e wc (con piccola lavatrice).

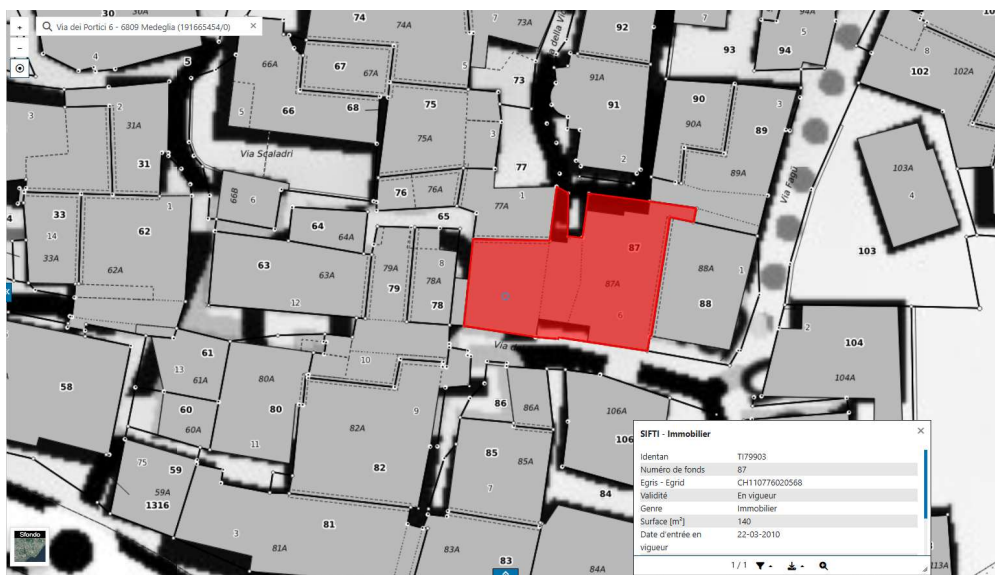


- **Sottotetto : 75 m² + 25 m² annesso**
 - Superficie non finita e non riscaldata sotto tetto a due falde (tegole meccaniche).

Magnifica opportunità di acquistare una graziosa casa familiare nel cuore di un autentico villaggio ticinese

Informazioni varie :

- **1910** : Anno di costruzione, abitazione in legno
- **1955** : Trasformazione totale
- **Lavori parziali** :
 - **2000** : Rinnovo del tetto « Sud-Ovest »
 - **2003** : Rinnovo facciate esterne
(Lattoneria / Pittura / Muratura / Piastrelle terrazza e scala)
 - **2004** : Sostituzione della porta d'ingresso
: Rinnovo int. (Pittura e piastrelle)
 - **2011** : Rinnovo impermeabilizzazione zoccolo facciata « Sud-Est »
 - **2013** : Sostituzione del riscaldamento (caldaia a nafta)
 - **2016** : Sostituzione della porta d'ingresso della cantina
 - **2017** : Controllo elettrico (OIBT)
 - **2022** : Sostituzione finestre cantina-dispensa e cucina
: Sostituzione delle persiane in legno con persiane in alluminio
 - **2026** : Revisione completa della cisterna e messa a norma
- **Piante: su richiesta**



Numero di particella catastale: **N°87**

Esterno – involucro, informazioni sui materiali:

- Costruzione tradizionale in muratura - Finestre in PVC con vetri isolanti - Persiane in metallo.
- Scale esposte a Sud con rivestimento in piastrelle
- Portico coperto di 28 m² con piccola terrazza semi-coperta rivestita in piastrelle
- Zona parcheggio a 50 m, poi percorso pedonale in granito

Punti di forza:

- Accesso diretto a raso ai locali cantina e tecnici
- Ideale come casa vacanze: pratica, poca manutenzione esterna.
- Perfetta per una famiglia in cerca di tranquillità, atmosfera autentica e vicinanza alla natura.
- Nessun traffico davanti alla casa: tranquillità garantita ogni giorno.

Comodità :

- Distanza stradale :
 - Autostrada 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)
- Stazione Rivera-Bironico: **6 km in auto** (9 min)
- Stazione di Bellinzona : **21 km in auto** (25 min)
- Mezzi pubblici: **50 m a piedi** (1 min)
- Negozi: **300 m a piedi** (5 min)

Prezzo di vendita dell'immobile: CHF. 630'000.- / da discutere

Contatto: per maggiori informazioni o per una visita del bene, contattateci :

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