

ZU VERKAUFEN

TESSIN, SCHWEIZ

EXPOSÉ

Ein Ferienhaus mit südländischer Seele

Freistehendes Einfamilien- und Ferienhaus an sonniger Südhanglage – mit unverbaubarem Blick auf die Magadinoebene und den Lago Maggiore.

Preis auf Anfrage

Ruhige Alleinlage mit Blick bis zum Lago Maggiore

100 m ² WOHNFLÄCHE	696 m ² GRUNDSTÜCK	4.5 ZIMMER	3 SCHLAFZIMMER	2 BAD / WC	Pool + WHIRLPOOL
----------------------------------	----------------------------------	---------------	-------------------	---------------	---------------------

An leicht erhöhter, exponierter Südhanglage befindet sich das freistehende, vor einigen Jahren renovierte Einfamilien- und Ferienhaus. Das Haus ist umgeben von einem 696 m² grossen Grundstück mit reichhaltiger Bepflanzung und diversen Terrassierungen.

Die Lage ist absolut unverbaubar – man geniesst den Ausblick auf die Magadinoebene bis hin zum Lago Maggiore. Dank der

optimalen Ausrichtung scheint hier die Sonne das ganze Jahr, im Sommer wie im Winter.

Das Ferienhaus besticht durch südländischen Charakter und individuelle Innengestaltung. Die Zufahrt liegt zuhinterst in einer ruhigen Sackgasse mit zwei eigenen Parkplätzen; von dort führt ein 100 m langer Zugangsweg durch einen ehemaligen Weinberg zum Haus.



O2 DAS HAUS

Drei Geschosse voller südländischem Charme

Erdgeschoss

- Küche mit Elektroherd, Abwaschmaschine, Kühlschrank 184 L
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnraum mit eingebauter Heissluftkassette
- Grosse Wohnterrasse, 3.60 × 11.00 m

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Doppelbett, Einbauschränk und Balkon
- Schlafzimmer mit breitem Einzelbett (1.60 m) und Balkon
- Schlafzimmer mit Einzel-/Kajütenbett
- WC / Dusche / Badewanne

Kellergeschoss

- Waschküche mit Waschmaschine/Trockner, 300 L Boiler, Werkstatt
- Keller (Schutzraum)
- Felsenkeller (naturbelassen, im Fels)

O3 BAUSUBSTANZ & TECHNIK

Mauerwerk

Backstein, zweischalig: 15 cm aussen, 9 cm Isolation, 10 cm innen

Keller

Beton 30 cm, Felsenkeller 50 cm

Dach

Kaltdach 2015 mit zusätzlicher Isolation

Heizung

Wärmepumpe 2014, Boiler 300 L, Ferneinschaltung per Handy

Elektro

Elektrotableau 2013

Parkplätze

Zwei eigene Parkplätze auf eigener Parzelle, zuhinterst in einer Sackgasse



Wohnraum



Essplatz am Cheminée



Küche

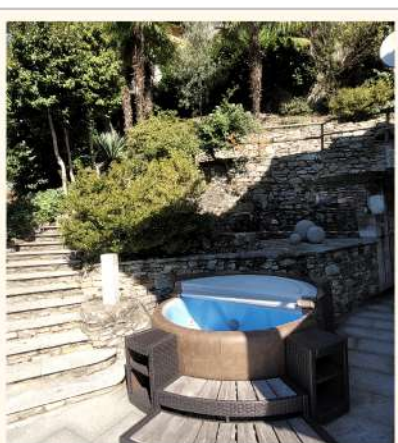
O4 GARTEN & POOL

Mediterranes Grün auf mehreren Ebenen

Das gepflegte Grundstück ist mit Palmen, Rhododendren, Kamelien, Azaleen und Oleander bepflanzt und in mehrere Terrassierungen gegliedert. Rund 25 Rebstöcke erinnern an den ehemaligen Weinberg. Die Gartenterrasse (2.70 × 14.00 m) ist mit Granitplatten und Bruchsteinmauern gestaltet. Ein Holzpool (6.00 × 2.50 m) mit automatischer Wasseraufbereitung und elektrischer Abdeckung sowie ein Whirlpool ergänzen den Aussenbereich.



Pool im Grünen



Whirlpool im Garten



Gartenterrasse

O5 IMPRESSIONEN



Wohnterrasse mit Panorama



Schlafzimmer



Schlafzimmer

06 GRUNDRISSSE

Die Raumaufteilung auf einen Blick



Erdgeschoss

Küche 7.20 m² · Eingangsdielen 11.11 m² ·
Essen/Wohnen 28.33 m² · WC 1.55 m² ·
Wohnterrasse 40 m²



Obergeschoss

Schlafzimmer 13.06 & 12.69 m² · Studio
7.10 m² · Bad 7.17 m² · Balkon 12 m²



Kellergeschoss

Waschküche 20.21 m² ·
Keller/Schutzraum 7.42 m² · Felsenkeller

07 LAGE

Agarone liegt auf ca. 360 m ü. M. zwischen Bellinzona und Locarno, mit freiem Blick über die Magadinoebene bis zum Lago Maggiore. Die Umgebung ist geprägt von Ferienhäusern und Weinbergen – ruhig, ohne Strassenverkehr oder Fussgänger.

ADRESSE	Via ai Lög 22, 6597 Agarone
KOORDINATEN	Y = 714 000 · X = 115°23'0
GRUNDSTÜCK	Hausparzelle 696 m² + PP 40 m²
HÖHE	ca. 360 m ü. M.
ZUFAHRT	Zuhinterst in einer Sackgasse, 2 eigene Parkplätze
ZUGANG	100 m Fussweg durch ehemaligen Weinberg

INTERESSE?

Vereinbaren Sie eine Besichtigung

Wir geben Ihnen gerne weitere Auskünfte und Fotos.

E-MAIL

andrea.andreoli@outlook.com

TELEFON

+41 79 101 40 89

Preis auf Anfrage