



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare
**VILLA UNIFAMILIARE CONTIGUA CON AMPIO GIARDINO
E IMPORTANTI INDICI EDIFICATORI**



STABIO

Via Luvee 10



Location



Mappale: 1701 RDF Stabio

Via Luvee 10 | Stabio

Grazie alla sua collocazione strategica a Sud del Ticino (confinante con l'Italia, a soli 15 km da Varese) e alla sua attrattività fiscale (con un moltiplicatore pari al 65%), Stabio è un comune particolarmente ambito, caratterizzato sia da un insediamento residenziale che commerciale. Infatti, oltre a edifici abitativi, sul territorio sono presenti anche numerose attività commerciali e industriali di fama internazionale, che ogni anno attraggono in loco molteplici lavoratori.

La stazione ferroviaria di Stabio (che collega il Ticino direttamente con Varese e con l'aeroporto di Milano Malpensa) e lo svincolo autostradale di Mendrisio (a pochi km), garantiscono ai residenti un'ottima mobilità, permettendo così di raggiungere le principali cittadine ticinesi in brevi tempistiche.

Stabio si profila una location ideale non solo per la completa offerta di infrastrutture e servizi presenti sul territorio, ma anche per il suo bellissimo paesaggio solivo e collinare, contraddistinto da ampi spazi verdi e vigneti.



Moltiplicatore comunale: 65 %



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Caratteristiche



CHF 1'090'000.-

Tipologia	Casa contigua
Zona	Residenziale
Mq SUL	201
Mq terreno	1141
Anno costruzione	1977
Anno ristrutturazione	2020
Locali	8
Camere da letto	4
Servizi	3
Parcheggi	4

A Stabio, ubicata in una bellissima oasi verde, proponiamo in vendita una confortevole villa unifamiliare contigua, con annesso appartamento 2.5 locali indipendente, dotata di un ampio e splendido giardino privato, con importanti indici edificatori.

La proprietà si colloca su di una rara e pregiata particella di terreno in piano, dalle ampie dimensioni (ben 1'141 mq) e particolarmente soliva, sita nel contesto tranquillo e residenziale di via Luvee al civico 10, a pochi passi dai principali servizi offerti dal paese quali bar e ristoranti, le scuole medie ed elementari, e la stazione ferroviaria di Stabio.

L'immobile, edificato originariamente nel 1977, si presenta in ottimo stato grazie ad una regolare e costante manutenzione svoltasi nel tempo (si segnala la presenza di alcune nuove gelosie in metallo, così come la sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento a nafta con uno più recente a gas). Contraddistinto da ambienti eleganti (spicca la pregiata pavimentazione in marmo di Arzo e parquet), ampi e luminosi, l'edificio dispone al suo interno di due unità abitative: il piano inferiore funge da prima dépendance di 2.5 locali, mentre ai piani superiori troviamo la seconda e principale unità abitativa di 5.5 locali, frazionata su più livelli.

- ✓ Posizione: 3 piani
- ✓ Cucina chiusa accessoriata
- ✓ Camino
- ✓ Terrazza
- ✓ Vista
- ✓ Cantina
- ✓ Lavanderia privata
- ✓ Giardino privato
- ✓ Riscaldamento gas
- ✓ Distribuzione radiatori



Descrizione



Suddivisa su 5 piani, per una superficie utile lorda di circa 200 mq, internamente la villa è così composta:

- Piano -1: Nel seminterrato sono presenti due comodi locali cantina ed un locale tecnico;

- Pianterreno: vi è un locale adibito a lavanderia ed una dépendance di 2.5 locali. Dall'entrata del primo appartamento giungiamo ad un luminoso soggiorno con vista sul verde del giardino, un locale cucina separato, una camera da letto ed un servizio con vasca;

- 1. piano: I piani superiori sono invece dedicati al secondo appartamento, dove al 1. piano troviamo la zona giorno con un luminoso salotto, caratterizzato da uno splendido camino in marmo di Arzo ed accesso alla grande terrazza, una sala da pranzo, una cucina separata ed un servizio ospiti;

2. piano: dedicato alla zona notte, è composto da due spaziose camere matrimoniali, oltre ad una luminosa camera da letto singola con uscita sul terrazzo ed un servizio con vasca;

3. piano: caratterizzato da un accogliente soffitto con travi a vista, è composto da un ampio locale open space ed un ulteriore locale che funge da sottotetto dell'abitazione.

All'esterno vi è una spettacolare area verde, oltre ad una confortevole area grill con porticato e tavolo in pietra. A livello di posteggi l'immobile offre uno spazioso box per 2 automobili e due ulteriori posteggi scoperti sul piazzale esterno. Al di sotto del garage vi è un comodo locale cantina ed un'ulteriore cantinetta per i vini.



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Contatti

SEGUICI SU



Valentino Alain Rulli
Responsabile compravendita

rulli.valentino@lepartners.com
tel. diretto +41 91 910 40 90

Sede Lugano

Via S. Balestra 18 T +41 91 910 40 30
casella postale 1572 F +41 91 923 36 06
CH - 6901 Lugano

Succursali

6828 Balerna - Via Passeggiata 1 T +41 91 910 40 85
6512 Giubiasco - Viale C. Olgiati 5d T +41 91 910 40 91

immo@lepartners.com
lambertini-partners.com
CHE-105.272.061 IVA

