



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare
**INTERESSANTE CASA UNIFAMILIARE DA RINNOVARE
CON AMPIO TERRENO EDIFICABILE**



ARZO

Via Lör 5



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Location

Via Lör 5 | Mendrisio Arzo

Collocata ad un'altitudine di circa 500 metri s.l.m. e immersa nella natura del comprensorio del Monte S. Giorgio (sito fossilifero patrimonio mondiale dell'UNESCO), Arzo rappresenta un caratteristico quartiere residenziale collinare della città di Mendrisio.

Grazie alla posizione dominante e soleggiata, il paese gode di una splendida vista aperta sulle colline del Mendrisiotto, tra vigneti, boschi e scorci panoramici che ne valorizzano il contesto naturale.

Conosciuta per il suo nucleo storico e per le sue celebri cave di marmo, testimonianza della tradizione artigianale locale, Arzo è immersa in un paesaggio di grande fascino, ideale per chi ricerca tranquillità e qualità di vita. La zona offre numerosi percorsi nel verde, passeggiate panoramiche ed escursioni verso il comprensorio del Monte San Giorgio (zona Serpiano), meta molto apprezzata per la sua ricchezza naturalistica e paleontologica.

Pur mantenendo l'atmosfera autentica di borgo ticinese, Arzo si trova in posizione strategica: in pochi minuti si raggiungono, infatti, i centri di Chiasso e Mendrisio, con le loro infrastrutture scolastiche, commerciali e ferroviarie, nonché i principali collegamenti autostradali. Anche la città di Lugano è comodamente raggiungibile in circa venti minuti d'auto o con i mezzi pubblici. Un contesto ideale per chi desidera vivere nella natura, senza rinunciare alla comodità e ai servizi del centro urbano.



No. Mappale: 741 RDF Mendrisio-Arzo



Moltiplicatore comunale: 77 %



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Caratteristiche

CHF 960'000.-



Tipologia
Casa monofamiliare

Zona
Residenziale

Mq SUL
167

Mq terreno
994

Cubatura
1030

Anno costruzione
1971

Anno ristrutturazione
2003

Locali
4.5

Parcheggi
2

Nel borgo di Arzo, frazione del comune di Mendrisio, situato nella zona collinare alle pendici del Poncione d'Arzo (nel comprensorio del Monte San Giorgio), proponiamo in vendita un'interessante casa unifamiliare sensibilmente da ristrutturare, dotata di ampio giardino terrazzato e posta in un bellissimo terreno panoramico con importanti indici edificatori, immerso nella natura.

La proprietà, con magnifica vista dominante, si trova in Via Lör 5, posizione di particolare pregio: riservata e silenziosa, ma al contempo molto strategica grazie alla vicinanza allo svincolo autostradale e ai centri di Mendrisio e Chiasso, dove sono facilmente accessibili tutti i principali servizi, le scuole e le infrastrutture.

Edificata all'inizio degli anni '70 e in seguito rinnovata parzialmente agli inizi degli anni 2000 (rifacimento tetto, cucina e caldaia), la casa sorge su di un terreno di grande valore, particolarmente soleggiato e panoramico, dal quale godere di una splendida vista sul paesaggio circostante, in un contesto naturale di assoluta tranquillità.

- ✓ Posizione: seminterrato, PT,
- ✓ Cucina aperta accessoriata
- ✓ Camino
- ✓ Terrazza
- ✓ Vista
- ✓ Cantina
- ✓ Lavanderia privata
- ✓ Giardino privato
- ✓ Distribuzione radiatori
- ✓ Riscaldamento gasolio



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Descrizione



Suddivisa su 2 livelli, internamente la casa è così composta:

Piano seminterrato: garage, lavanderia, servizio wc e doccia, cantina, grande locale hobby e locali tecnici;

Piano rialzato (abitabile): atrio, soggiorno (con uscita sul giardino), cucina open space, sala da pranzo con camino, due servizi e tre camere da letto (di cui una non riscaldata).

A livello di posteggi l'immobile offre un comodo garage per un'automobile, un posto esterno coperto dalla tettoia ed ulteriori posteggi scoperti sul piazzale esterno.

Soluzione ideale per famiglie che ricercano la tranquillità e allo stesso tempo la comodità della vicinanza di servizi e infrastrutture. Interessante anche per investitori immobiliari.

Sfruttando il potenziale edificatorio, grazie agli indici attuali del terreno (I.S 0.5), vi è la possibilità di ampliare l'edificio esistente sino a ben 330 mq SUL, permettendo così ampie possibilità di personalizzazione.

In alternativa, demolendo l'esistente, è possibile costruire un'importante villa unifamiliare sino a 497 mq SUL, come pure destinare il fondo all'edificazione di più unità abitative (in PPP o app. da reddito).

Dati edificatori del terreno:

- zona residenziale estensiva Re;
- S.E. 994 mq;
- I.S 0.5;
- SUL max 497 mq;
- I.O 35%;
- H max 8.00 m.



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

