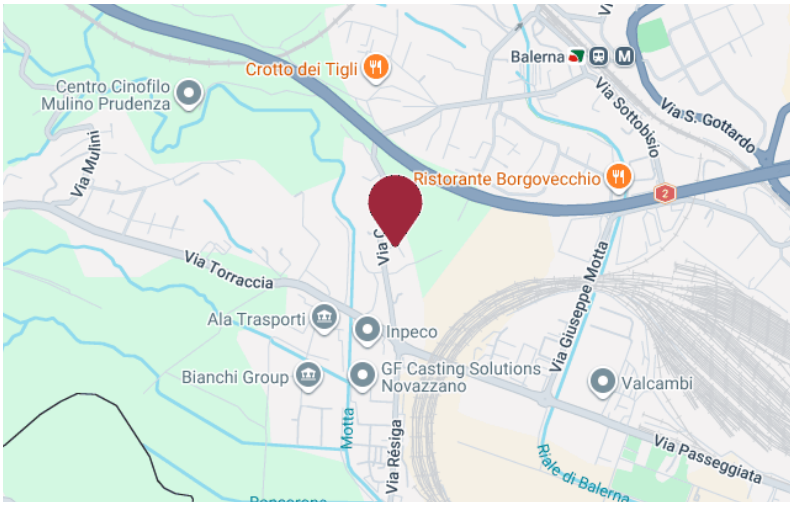
Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.



CONFORTEVOLE CASA UNIFAMILIARE IMMERSA NEL VERDE

Novazzano

Location





Via Cereda 22
Novazzano, CH

Mappale 2159
RDF Novazzano

Moltiplicatore
65%

Collocata tra Chiasso e Mendrisio, Novazzano è una location strategicamente ideale in quanto si situa nelle vicinanze dell'autostrada e dei numerosi collegamenti ferroviari. Il Comune vanta, inoltre, di un moltiplicatore fiscale attrattivo (65%).

Nonostante la prossimità con la città, nel piccolo borgo di Novazzano le zone residenziali vengono inserite in un contesto paesaggistico immerso nel verde dei suoi vigneti, con vista dominante sulle colline momò.

Soluzione perfetta per chi desidera godere della comodità di servizi ed infrastrutture, senza dover rinunciare al contatto con la natura.

Caratteristiche



CHF 920’000.-

Tipologia
Casa unifamiliare

Zona
Residenziale

Mq SUL
160

Mq terreno
570

Anno costruzione
1987

Locali
4.5

Parcheggi
3

- Posizione: P-1 e PT
- Cucina chiusa accessoriata
- Terrazza
- Vista
- Cantina
- Lavanderia privata
- Riscaldamento gasolio
- Distribuzione serpentine

In un tranquillo quartiere residenziale del comune di Novazzano, ottimamente soleggiato e immerso nella natura, offriamo in vendita una graziosa e confortevole casa unifamiliare, dotata di giardino privato in piano.

La proprietà si colloca su di un terreno particolarmente solivo, nella tranquilla e collinare zona residenziale di via Cereda, al civico 22. Dall’abitazione si può, infatti, godere di una rilassante vista nel verde unitamente ad un ottimo livello di insolazione durante tutto l’arco della giornata. La posizione permette di raggiungere comodamente i principali servizi e infrastrutture, offrendo un ambiente ideale per chi desidera vivere in una zona tranquilla, senza rinunciare alla praticità dei collegamenti. La zona dispone di servizi in prossimità, mentre i collegamenti permettono di raggiungere brevemente Chiasso e Mendrisio.

L’immobile, edificato nel 1987, si presenta in ottimo stato conservativo grazie alla regolare manutenzione effettuata nel corso degli anni. Caratterizzato da ambienti ampi, eleganti e ben distribuiti, si distingue per le finiture di pregio, tra cui spiccano la pavimentazione in pietra naturale e il parquet in legno massello.

Descrizione



Livello -1	Piazzale esterno con un posteggio e accesso diretto all'abitazione. Il piano ospita un garage riscaldato con due posti auto, un atrio, un grottino utilizzabile anche come locale hobby, una lavanderia con stenditoio, un bagno con doccia, un rifugio e un locale tecnico;
Livello 0	Atrio d'ingresso con armadio a muro, bagno ospiti con doccia, cucina abitabile, corridoio con vano scale, due camere singole, camera matrimoniale, bagno padronale con vasca, studio e spazioso soggiorno con camino. Completa il piano una veranda, accessibile dal corridoio.
All'esterno	All'esterno, la proprietà dispone di un grazioso giardino privato.
Altro	Grazie agli indici attuali del terreno (I.S. 0.4) vi è la possibilità di ampliare ancora l'edificio esistente, permettendo ulteriori possibilità di personalizzazione. Dati edificatori: - S.E. fondo 2159 (570 mq) + quota coattiva fondo 2238 (63 mq) 633 mq; - I.S. 0.4; - SUL max 253 mq; - I.O. 30%; - H max 9 m (colmo), 7.5 m (gronda).





























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