Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare

VILLA UNIFAMILIARE INDIPENDENTE CON SPAZIOSI LOCALI COMMERCIALI

COLDRERIO

Via Campagnola 1

Location

Mappale: 744 RDF Coldrerio

Moltiplicatore comunale: 80 %

Via Campagnola 1 | Coldrerio

Coldrerio è un affascinante paesino situato nel cuore del Mendrisiotto, breve distanza dall'Italia, che incanta i visitatori con il suo mix di bellezze naturali e tradizioni locali. Immerso tra colline e vigneti, questo piccolo centro offre un'atmosfera tranquilla e rilassata, perfetta per chi cerca una fuga dalla frenesia della vita urbana.

La sua ubicazione strategica permette ai suoi residenti di raggiungere brevemente e comodamente lo svincolo autostradale di Balerna, la stazione ferroviaria di Chiasso e Mendrisio, i principali centri commerciali (Serfontana, Centro Breggia ecc...) e tutti i servizi cittadini.

E' la soluzione perfetta per chi desidera godere della comodità di servizi ed infrastrutture, senza rinunciare alla tranquillità ed al contatto con la natura.

Caratteristiche

CHF 1’690’000.-

Nel tranquillo e residenziale comune di Coldrerio, proponiamo in vendita una meravigliosa villa d’autore, progettata dal celebre architetto Aurelio Galfetti, completa di un ampio giardino (potenzialmente edificabile) e spaziosi locali commerciali annessi al pianterreno.

La proprietà, edificata nel 1977, si colloca su di una pregiata particella di terreno in piano di oltre 1’500 mq sita in via Campagnola 1, in posizione centrale e di grande valore, che offre un’ottima esposizione al sole e un’atmosfera particolarmente tranquilla. Da questo angolo privilegiato si può, infatti, godere di una vista incantevole sul borgo e sul verde circostante, creando un ambiente sereno e piacevole, a breve distanza dai principali servizi offerti dal paesino, tra cui bar e ristoranti, supermercati, il municipio, le scuole elementari ed il campo sportivo.

L’immobile è composto da una parte abitativa situata all’ultimo piano, mentre al pian terreno si ubica un ampio spazio commerciale (suddiviso in 3 locali) che, fino a poco fa, ospitava la storica posta di paese. Tale spazio offre diverse possibilità di utilizzo, essendo adatto sia per un uso residenziale (tramite riconversione degli ambienti) che per attività commerciali, sfruttando la storicità e la centralità dell’ex ufficio postale.

Tipologia
Villa unifamiliare

Zona
Residenziale

Mq SUL
322

Mq terreno
1522

Anno costruzione
1977

Anno ristrutturazione
2019

Locali
10.5

Camere da letto
3

Servizi
3

Parcheggi
7

- ✓ Cucina chiusa accessoriata
- ✓ Camino
- ✓ Terrazza
- ✓ Lavanderia privata
- ✓ Giardino privato
- ✓ Riscaldamento gasolio
- ✓ Distribuzione termoconvettori

Il terreno offrirebbe la possibilità di realizzare un ulteriore edificio abitativo per una SUL residua di quasi 600 mq.

Dati edificatori del terreno:
- Zona R3 semi-estensiva
- S.E. 1522 mq
- I.S 0.6
- SUL max 913 mq
- I.O 30%
- H. gronda 10, h colmo 12
- Area verde minima n.d.

Descrizione

Suddivisa su tre livelli, internamente la villa è così composta:

P-1: sono presenti dei comodi locali cantina, un ripostiglio, la lavanderia, i locali tecnici ed un grande garage adatto ad ospitare 2 o 3 vetture;

PT: si trova uno spazio di 3 locali, prima utilizzato quale ufficio postale. Da un'entrata separata, si accede a locali luminosi, insieme ad un primo servizio. Quest'unità indipendente, che offre svariate possibilità di utilizzo, risulta ideale per chi cerca un ambiente versatile e accogliente: può essere trasformata, infatti, in residenza, studio professionale o spazio commerciale, adattandosi così a molteplici e differenti esigenze. Disgiunti dall'ex ufficio postale e collegati alla villa, si collocano un comodo locale studio e un ampio locale ad uso lavanderia, entrambi con accesso diretto al giardino;

P1: l'ultimo piano dell'edificio ospita un appartamento di ampie dimensioni, caratterizzato da un grande e luminoso soggiorno con camino e pavimentazione in marmo delle cave di Arzo, che aggiunge un tocco di classe all'ambiente. Il soggiorno si apre su di una zona pranzo separata, dotata di mobilio in legno pregiato, realizzato su misura. La cucina separata è ben attrezzata e funzionale.
L'appartamento dispone di tre camere da letto, tutte con pavimentazione in parquet, che conferisce raffinatezza agli spazi. La villa offre, inoltre, un grandissimo solaio (in parte potenzialmente convertibile in spazio abitabile) accessibile dall'atrio. Vi è, infine, un balcone con affaccio sul paesino ed una grande terrazza dal quale godere di una splendida veduta aperta sul parco dell'abitazione.

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