



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare
IMPORTANTE VILLA UNIFAMILIARE VON VISTA DOMINANTE



CASTEL SAN PIETRO

Via Marello 19

lambertini-partners.com



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Location



Mappale: 522 RDF Castel San Pietro

Via Marello 19 | Castel San Pietro (Corteglia)

Corteglia, frazione del rinomato comune di Castel San Pietro, è situata all'ingresso della splendida Valle di Muggio e si distingue come un incantevole paese affacciato sul Mendrisiotto. Grazie alla sua posizione strategica, i residenti possono facilmente raggiungere Mendrisio, con il suo accesso autostradale e la stazione ferroviaria, oltre a Chiasso e la vicina Italia, a pochi km di distanza.

Pur trovandosi in posizione comoda e ben collegata, Corteglia rappresenta una località ideale per chi desidera vivere in totale tranquillità, immersi tra i vigneti e i colli che offrono una vista panoramica mozzafiato. Per gli appassionati di passeggiate nella natura, si segnala il suggestivo percorso delle gole della Breggia, raggiungibile in pochi minuti.

Castel San Pietro risulta, inoltre, un comune particolarmente attrattivo dal punto di vista fiscale: grazie al suo 55%, è stato il comune con il miglior moltiplicatore fiscale di tutto il Ticino (dal 2025 il moltiplicatore è ora del 65%, tra i migliori della regione



Moltiplicatore comunale: 77 %



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Caratteristiche



CHF 1'950'000.-

Tipologia
Villa unifamiliare

Zona
Residenziale

Mq SUL
325

Mq terreno
1346

Anno costruzione
1975

Locali
8.5

Camere da letto
5

Servizi
4

Parcheggi
4

- ✓ Camino
- ✓ Terrazza
- ✓ Giardino privato
- ✓ Vista
- ✓ Lavanderia privata
- ✓ Riscaldamento gasolio
- ✓ Distribuzione radiatori

A Corteglia, frazione del ricercato comune di Castel San Pietro, in uno dei quartieri più pregiati della regione Mendrisiotto, offriamo in vendita un'importante villa unifamiliare con ampio giardino privato, immersa tra colli e vigneti.

Questo immobile signorile, con vista dominante e un livello di insolazione costante per tutto l'arco della giornata (grazie all'orientamento a sud), si situa nella tranquillissima e collinare zona di via Marellò, al civico numero 19, in prossimità delle scuole elementari e dell'infanzia, dei parchi giochi, dei supermercati e dei principali servizi ed infrastrutture locali.

L'immobile, edificato nel 1975, si presenta ancora in ottimo stato grazie ad una regolare e costante manutenzione svoltasi nel tempo. Contraddistinto da ambienti molto ampi, luminosi e dai soffitti alti e mansardati che donano all'abitazione uno stile rustico ed elegante, l'edificio dispone al suo interno di due unità abitative: il piano inferiore funge da prima confortevole dépendance, mentre al piano superiore troviamo la seconda e principale unità abitativa di 5.5 locali.

Grazie agli indici edificatori del terreno, vi sarebbe la possibilità di ampliare l'edificio esistente per oltre 300 mq SUL, permettendo ampie possibilità di personalizzazione.

Dati edificatori del terreno:
- zona intensiva per l'abitazione
- Abl 2;
- S.E. 1'346 mq;
- I.S. 0.5;
- SUL max 673 mq;
- I.O. 35%;
- H max 7.5 m al colmo, 9.5 m alla gronda



Descrizione



Suddivisi su due livelli, gli ambienti sono così composti:

- livello strada: accesso diretto ai locali seminterrati della casa (in parte abitabili), composti da: locale tecnico con grande lavanderia e stenditoio, rifugio e locali tecnici, una graziosa taverna completa di camino e angolo cucina, un servizio con doccia e due ampi locali con accesso diretto al giardino ed entrata separata;

- livello giardino (pianterreno): atrio d'ingresso, bagno per ospiti, cucina abitabile separata con accesso al giardino, splendido soggiorno con camino, area pranzo con uscita sul portico esterno, confortevole locale studio.

Nella zona notte troviamo due luminose camere da letto con balcone comunicante, camera padronale con bagno en suite e balcone privato, un terzo comodo servizio con vasca

ed un vano scala per accedere al piano interrato.

All'esterno la casa offre una magnifica area verde completa di portico, dotata di impianto di irrigazione e arricchita da piante ornamentali. Completano l'offerta un box auto per due automobili e due posti disponibili sul piazzale esterno.

Proprietà di notevole fascino, perfetta per famiglie in cerca di una vera oasi di pace, a breve distanza da tutti i servizi cittadini.



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.





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

