



**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare  
**CASA UNIFAMILIARE DI ALTO STANDING  
CON DÉPENDANCE E VISTA APERTA**



**NOVAZZANO**

Via alla Fontana 2



# Location



Mappale:205 RDF Novazzano



Moltiplicatore comunale: 65 %

## Via alla Fontana 2 | Novazzano

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

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

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



**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.

## Caratteristiche



**CHF 1'090'000.-**

Tipologia  
**Casa unifamiliare**

Zona  
**Residenziale**

Mq SUL  
**185**

Mq terreno  
**452**

M3 cubatura  
**970**

Anno costruzione  
**2016**

Locali  
**4.5**

Camere da letto  
**3**

Servizi  
**3**

Parcheggi  
**5**

In un tranquillo quartiere residenziale del comune di Novazzano, ottimamente soleggiato e immerso nella natura, offriamo in vendita una splendida casa unifamiliare di alto standing, dotata di giardino privato in piano e confortevole dépendance annessa. Questo immobile di design, con piacevole vista nel verde, si situa nella tranquilla zona di via alla Fontana al civico numero 2 (appena fuori dal nucleo di paese), a pochi passi dalla fermata dell'autobus, dalla Banca Raiffeisen, dalla scuola d'infanzia ed elementare e dai principali servizi e infrastrutture.

Si tratta di un edificio storico del '900, interamente ristrutturato nell'anno 2016 secondo elevati standard di qualità e comfort. Tra le sue caratteristiche più apprezzabili spiccano l'accoglienza degli ambienti, rifiniti in stile moderno e l'eccellente comfort interno, frutto di un'attenta organizzazione degli spazi. L'immobile gode di una notevole esposizione alla luce naturale, favorita dalla presenza di una facciata ventilata (lastre in fibrocemento) che contribuisce anche a garantire un'efficienza energetica. Completa il quadro una rilassante area verde esterna, curata nei dettagli, oltre ad ulteriori dotazioni che aumentano la sicurezza (impianto d'allarme) e il comfort abitativo, quali l'impianto di climatizzazione e la funzione di raffreddamento delle serpentine a pavimento.

- ✓ Posizione: PT e 1. Piano
- ✓ Cucina aperta accessoriata
- ✓ Terrazza
- ✓ Vista
- ✓ Cantina
- ✓ Dépendance
- ✓ Lavanderia privata
- ✓ Giardino privato
- ✓ Aria condizionata
- ✓ Impianto d'allarme
- ✓ Riscaldamento termopompa
- ✓ Distribuzione serpentine



**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.

## Descrizione



Gli spazi, suddivisi su 2 livelli sono così composti:

**Pianterreno:** Dal luminoso atrio d'ingresso si accede direttamente al soggiorno, impreziosito da alti soffitti con travi in legno a vista, e da un'importante cucina open space, eccellentemente equipaggiata. Il salotto, dotato di stufa a pellet, si apre su una splendida veranda coperta dalla quale si può ammirare un incantevole panorama sulle colline circostanti. Completano questo livello un elegante servizio con doccia e un pratico locale lavanderia.

**Primo piano:** La zona notte, comprende un primo bagno di servizio e un secondo ampio bagno dotato di doccia e di vasca idromassaggio. Sono presenti due luminose camere da letto e una splendida camera matrimoniale, arricchita da una cabina armadio e da una suggestiva vista panoramica.

Tutte le camere offrono accesso diretto a balcone esterno.

All'esterno la proprietà offre un bellissimo giardino privato, curato con siepi e aiuole fiorite, una terrazza accessibile dalla zona giorno, e 5 posti auto (2 coperti e 3 scoperti).

A corredo dell'abitazione principale si trova un corpo secondario su due livelli, adibito a dépendance. Il primo piano ospita un accogliente locale open space con cucina, mentre al piano inferiore è presente un ulteriore ambiente, ideale anche come studio, completo di servizio e locale tecnico.

Proprietà confortevole, perfetta per famiglie in cerca di una vera oasi di pace, a breve distanza dai 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

