

# MACCAGNO/IT

*3 1/2-Zimmer-Rustico mit Sitzplatz + viel Land  
An sehr ruhiger, sonniger Aussichtslage mit Seeblick*

*Rustico 3.5 loc. con terrazza e tanto terreno  
Posizione molto tranquilla e soleggiata con vista Lago*



4180/4526

Fr. 380'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

[www.ti-immobili.ch](http://www.ti-immobili.ch)

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • [beat.geiersberger@ti-immobili.ch](mailto:beat.geiersberger@ti-immobili.ch)

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



## ● Standort | Umgebung

21010 Maccagno Luino Italien

Region: Val Veddasca

Lage: sonnige Aussichtslage und sehr ruhig

Aussicht: Seesicht

Schulen: in Italien und Gambarogno

Einkaufen: Maccagno 10 min zu Fuss

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 10 Min

Entfernung von der Autobahn: 25 km

Entfernung zur nächsten Stadt: 5 km Luino

## ● Eckdaten | Ausstattung

Grundstückfläche: ca. 17'670 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

Etagen: 2 + Keller

Zustand: gut, muss gestrichen werden

Wasser: ja

Elektrizität: ja

Abwasser: Klärgrube

Keller: ja

Parkplätze: 1 privat , 5 Minuten entfernt

## ● Beschreibung

Dieses schöne 3 1/2-Zimmer-Rustico liegt an sehr sonniger und ruhiger Aussichtslage oberhalb von Maccagno an absoluter Alleinlage mit schöner Seesicht.

Das zweigeschossige Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die Zimmer müssen alle gestrichen werden. Das Haus ist vollständig unterkellert und dieser Keller könnte man ausbauen für ein weiteres Zimmer oder Wohnung. Im 1. Stock befindet sich die grosse Wohnküche mit Warmluft-Kamin und einem Kochherd mit Holz. Vor diesem Wohnzimmer ist eine schöne Terrasse vorgelagert von welcher man schöne Aussicht auf den Lago Maggiore genießen kann. Über eine Aussentreppe gelangt man zu den beiden Schlafzimmern und Badezimmer mit Dusche/WC und kleinem Balkon.

Um das Haus ist ein Obstgarten angelegt mit verschiedenen Obstbäumen und viel Wald gehört noch dazu. Eine ganzjährige Besonnung ist gegeben wie auch gutes Trinkwasser und absolute Ruhe.

Die Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt und der Bahnhof ca. 300m. Die Fahrt nach Locarno dauert ca. 45 Minuten und an den Lago Maggiore 5 Min. Bis zur Autobahn A2 in Bellinzona-Süd sind es ca. 45 Minuten.

.....

## ● Highlights

- ✓ Sonnige sehr ruhige Lage mit Seeblick
- ✓ gepflegte Wiese und viele Obstbäume
- ✓ gemütliches Ambiente
- ✓ 1 Privatparkplatz
- ✓ Alleinlage
- ✓ Transportseilbahn

## ● Ubicazione

21010 Maccagno Luino Italia

Regione: Val Veddasca

Posizione: soleggiata e molto tranquilla

Vista: vista lago

Scuole: in Italia e nel Gambarogno

Shopping: Maccagno 10 min a piedi.

Trasporti pubblici: Autobus 10 min

Distanza dall'autostrada: 25 km

Distanza dalla città successiva: 5 km Luino

## ● Informazione sull'immobile

Superficie del terreno: circa 17'670 m<sup>2</sup>

Superficie abitabile: circa 90 m<sup>2</sup>

Piani: 2 + seminterrato

Stato: buono, deve essere dipinto

Acqua: sì

Elettricità: sì

Acque reflue: fossa settica

Cantina: sì

Parcheggio: 1 privato, a 5 minuti

## ● Descrizione dell'immobile

Questo bellissimo rustico di 3 1/2 locali si trova in una posizione panoramica molto soleggiata e tranquilla sopra Maccagno, in un luogo completamente isolato con una bella vista sul lago.

L'edificio a due piani è in buone condizioni. I locali devono essere tinteggiati. La casa ha un seminterrato completo, che potrebbe essere convertito in un'altra stanza o appartamento. Al 1° piano si trova l'ampia cucina-soggiorno con camino ad aria calda e cucina a legna. Di fronte a questo soggiorno si trova una bella terrazza da cui si può godere di una splendida vista sul Lago Maggiore. Una scala esterna conduce alle due camere da letto e al bagno con doccia/WC e a un piccolo balcone.

Intorno alla casa c'è un frutteto con vari alberi da frutto e molto bosco. C'è sole tutto l'anno, buona acqua potabile e assoluta tranquillità.

La fermata dell'autobus si trova a circa 200 metri e la stazione ferroviaria di Tilo a circa 300 metri. Il viaggio per Locarno dura circa 45 minuti e per il Lago Maggiore 5 minuti. L'autostrada A2 di Bellinzona-Süd è raggiungibile in circa 45 minuti.

.....

.....

## ● Highlights

- ✓ posizione soleggiata e tranquilla
- ✓ prato ben curato e molti alberi da frutto
- ✓ ambiente accogliente
- ✓ 1 parcheggio privato
- ✓ Vista sul lago
- ✓ Posizione appartata
- ✓ Funivia per trasporti merce



Wohnküche / cucina abitabile



Wohnbereich / Soggiorno



Schlafzimmer / camera





Badezimmer / Bagno



Badezimmer / Bagno



Seesicht / vista lago





