

# AURIGENO

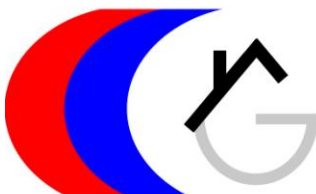
rustikales 4 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus  
mit Sitzplatz, grossem Garten und schöner Aussicht

*casa unifamiliare rusticale di 4 1/2 locali  
con cortile, grande giardino e bella vista*



4180/3251

Fr. 595'000.--



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

6677 Aurigeno, Ciapom da Scévi 23

Region: Maggiatal  
Lage: sehr sonnig und ruhig  
Aussicht: schöne Aussicht  
Schulen: ja  
Einkauf: ja  
öffentlicher Verkehr: 100m  
Distanz nächste Stadt: 11km  
Distanz Autobahn: 33km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 120m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche: ca. 404m<sup>2</sup>  
Etagen: 3  
Zustand: gut  
Baujahr: 1988  
Renovationen: 2003  
Bad/WC: 1  
Dusche/WC: 1  
Zweitwohnsitz: ja, möglich  
Keller: ja  
Parkplätze: 3 gedeckte PP

## ● Beschreibung

Dieses rustikale 4 ½-Zimmer-Haus liegt an sehr ruhiger und sonniger Lage in Aurigeno, Gebiet Ronchini, im Maggiatal.

Das 1988 erbaute Haus befindet sich in einem guten Zustand. Es wirkt hell und wohnlich und bietet ein rustikales, heimeliges Ambiente.

Via vorderer Sitzplatz gelangt man zum Eingang des Hauses mit Dusche/WC und weiter in den Wohn-/Essbereich mit Cheminée und grosser Holzküche. Eine markante Wendeltreppe führt hinauf zum Bad sowie zu den beiden grosszügigen und charmanten Schlafzimmern, wovon eines einen vorgelagerten Balkon aufweist.

Im Kellergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein grösserer Raum sowie 2 Keller/Heizungsräume.

Der grosse Aussenbereich des Hauses beinhaltet neben dem erwähnten Sitzplatz beim Eingang einen weiteren, teilweise gedeckten Sitzplatz mit gepflegtem Garten und Grottino. Dieser führt bis nach vorne zum Waldrand. Ein schöner Ausblick erstreckt sich von allen Aussenbereichen auf die umliegenden Berge.

Das Haus ist mit dem Auto gut erreichbar es stehen 2-3 gedeckte Parkplätze zur Verfügung.

In kurzer Gehdistanz gelangt man zur nahen Bushaltestelle mit Verbindung nach Ascona und Locarno.

2km entfernt liegt das Dorf Maggia. Ascona, Locarno und den Lago Maggiore erreicht man in ca. 15 Fahrminuten.

---

## ● Highlights

- ✓ rustikales, charmantes Ambiente mit Cheminée
- ✓ zwei Sitzplätze mit gepflegtem Garten und Grottino
- ✓ schöne Aussicht auf die Berge
- ✓ sehr ruhige und sonnige Lage
- ✓ ca. 15 Fahrminuten von Locarno, Ascona entfernt

## ● Posizione | Dintorni

6677 Aurigeno, Ciapom da Scévi 23

Regione: Valle Maggia

Posizione: molto soleggiata e tranquilla

Vista: bella vista

Scuole: sì

Acquisto: sì

trasporto pubblico: 100m

Distanza città successiva: 11km

Distanza autostrada: 33km

## ● Dati salienti

Superficie abitabile: ca. 120m<sup>2</sup>

Superficie del terreno: ca. 404m<sup>2</sup>

Pavimenti: 3

condizione: buona

Anno di costruzione: 1988

Ristrutturazioni: 2003

bagno/WC: 1

doccia/WC: 1

seconda casa: sì, possibile

Seminterrato: sì

Posti auto: 3 PP coperti

## Descrizione dell'immobile

Questa casa rustica di 4 ½ locali si trova in una posizione molto tranquilla e soleggiata ad Aurigeno, zona Ronchini nella Valle Maggia.

La casa costruita 1988 è in buone condizioni. Appare luminoso e accogliente e offre un ambiente rustico e accogliente.

Attraverso il sedile anteriore si accede all'ingresso della casa con doccia/WC e più avanti al soggiorno/zona pranzo con camino e grande cucina in legno. Una suggestiva scala a chiocciola conduce al bagno e alle due spaziose e suggestive camere da letto, una delle quali ha un balcone di fronte.

Nel seminterrato c'è un'ulteriore camera da letto, una camera più grande e 2 cantine/camere riscaldate.

L'ampio spazio esterno della casa contiene, oltre al citato sedile all'ingresso, un altro sedime parzialmente coperto con un giardino ben curato ed un grottino. Questo porta alla parte anteriore fino ai margini della foresta. Una bella vista si estende da tutte le zone esterne fino alle montagne circostanti.

La casa è facilmente raggiungibile in auto, ci sono 2-3 posti auto coperti disponibili.

A breve distanza a piedi si raggiunge la fermata dell'autobus con collegamento per Ascona e Locarno.

A 2 km si trova il villaggio Maggia. Ascona, Locarno e il Lago Maggiore sono raggiungibili in circa 15 minuti di auto.

---

## ● Highlights

- ✓ ambiente rustico e affascinante con camino
- ✓ due posti a sedere con giardino ben curato con grottino
- ✓ bella vista sulle montagne
- ✓ posizione molto tranquilla e soleggiata
- ✓ ca. 15 minuti di macchina da Locarno, Ascona



Eingang mit Dusche/WC, Wohn-/Essbereich

entrata con doccia/WC, soggiorno, pranzo e cucina



2 Zimmer, Bad und Balkon ● 2 camere, bagno e balcone





Sitzplatz mit Garten ● cortile con giardino

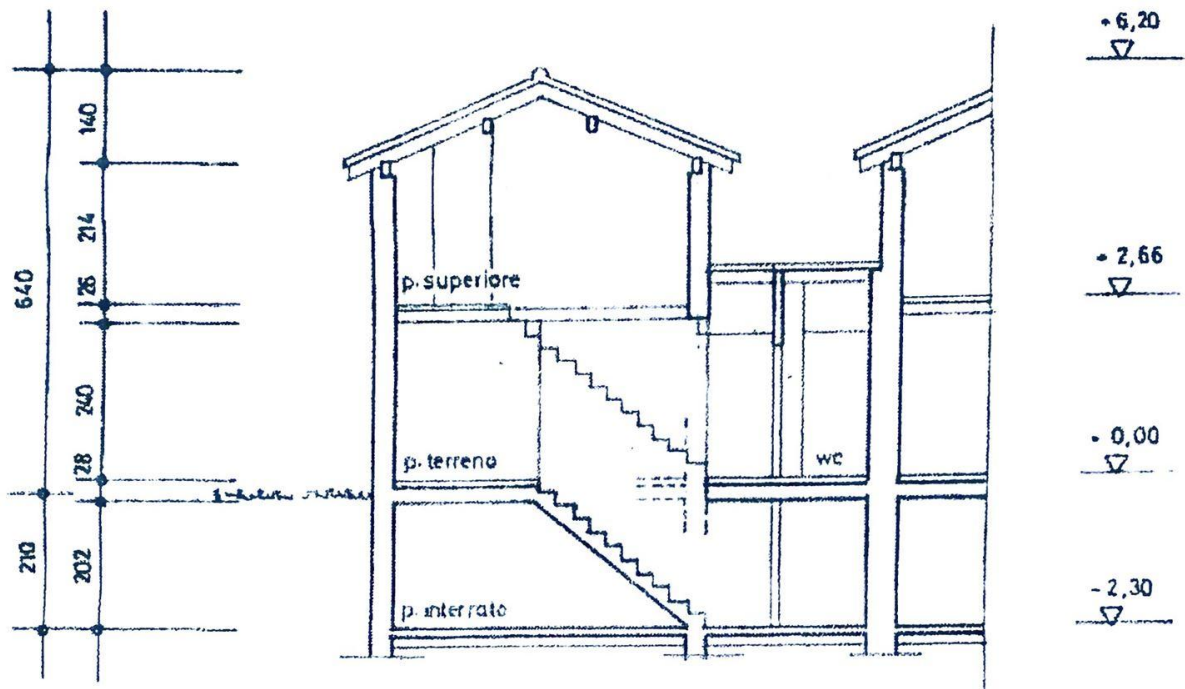




Garten und Sitzplatz vor dem Haus ● giardino e cortile nell'entrata



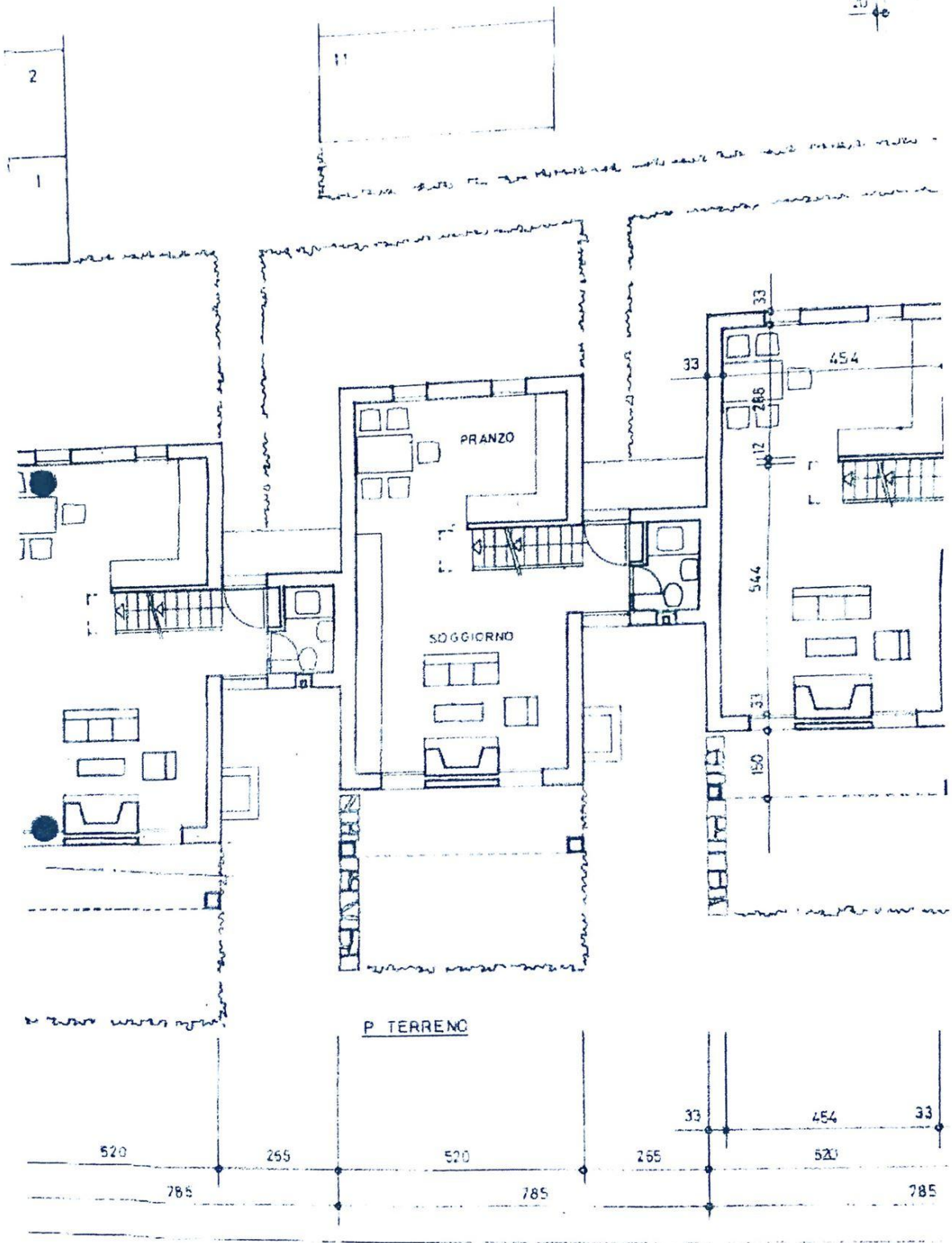
# Sezione / Lageplan



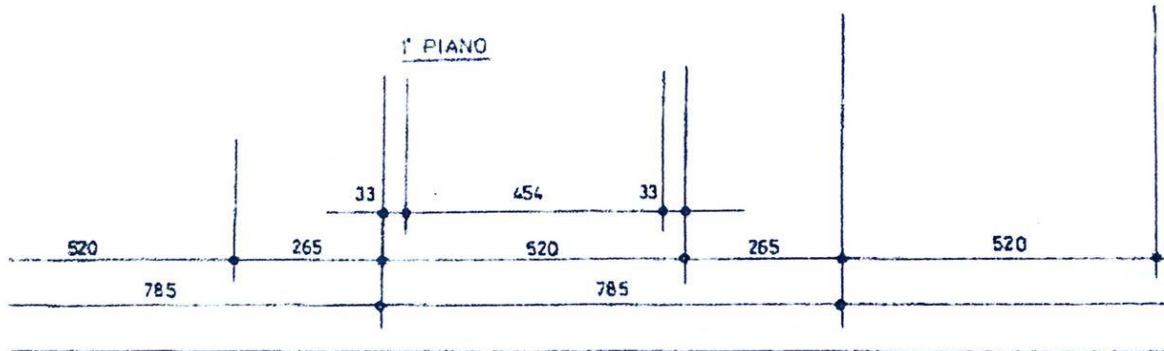
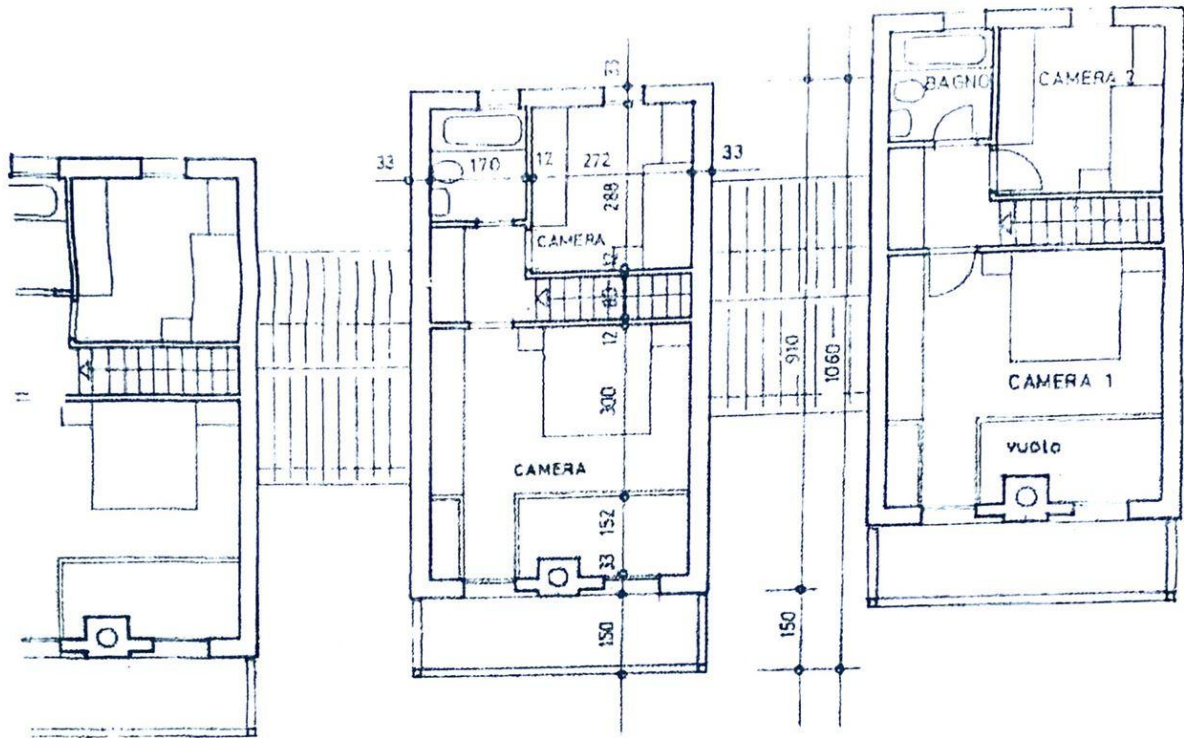
SEZIONE TIPO NUOVI EDIFICI



# Piano terra / Plan Parterre

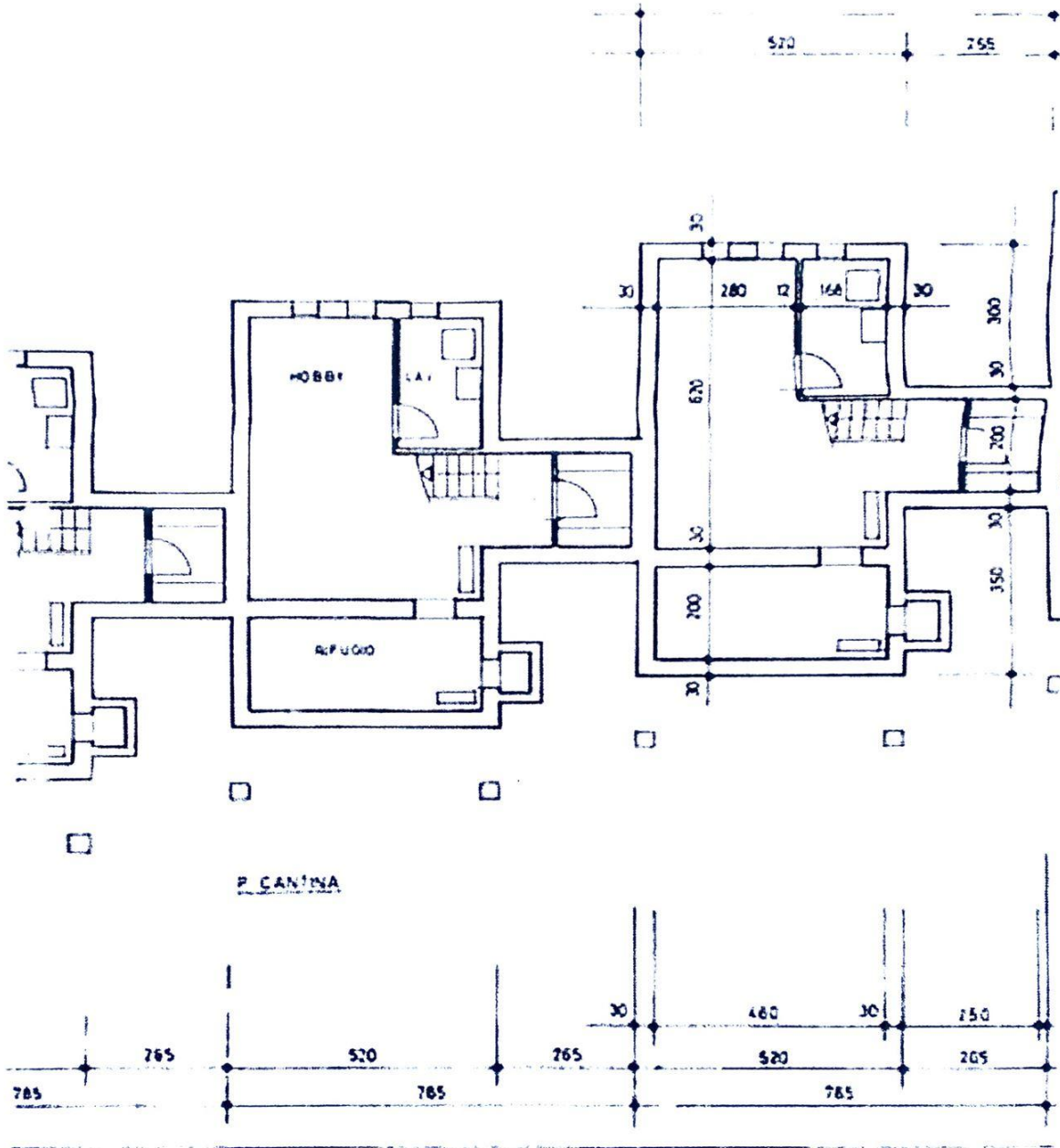


# Primo Piano / Plan 1. stock





# Cantina / Keller



# Planimetria





