

# MENZONIO

3-Zimmer-Rustico

*Rustico con 3 locali*

Neu renoviert mit Gartensitzplatz

*Nuovo riattato con cortile*



4180/606

Fr. 300'000.--



GEIERSBERGER immobilien

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

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via San Gottardo 80, 6648 Minusio

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



## Ubicazione

Regione: Valle Maggia

NAP/Località:6692 Menzonio

Tipo dell'immobile: due rustici riattati recentemente

Superficie terreno:500 m2

Superficie abitabile: ca. 200 m2

Balcone/terrazza: no

Rinnovazioni: no

Piani: 3

Posteggi: posteggi pubblici nelle vicinanze

Locali: 5 e 3 locali

Bagno/doccia/WC:1 doccia/WC ciascuno

Riscaldamento: camino ad aria calda e serpentine elettriche

Pavimento zona giorno: piastrelle

Pavimento zona notte: parquet

Posizione: molto tranquilla, panoramica e soleggiata

Vista lago: no

Possibilità d'acquisti: a Bignasco

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 30 km

Distanza autostrada: 55 km

Questi due rustici annessi con una parte di 5 locali ed una di 3 locali si trovano in posizione panoramica, molto tranquilla e soleggiata a ca. 700 m s/m nella Valle Maggia, sotto il comune di Menzonio.

L'edificio é in buono stato. Una completa rinnovazione é stata eseguita alcuni anni orsono. L'arredamento interno é confortevole e grazie alla sua struttura rusticale, la casa é molto accogliente. Il pianterreno del rustico inferiore é composto da soggiorno/zona pranzo con camino ad aria calda e cucina, doccia/WC e quattro camere. Particolarmente ben riuscito é sicuramente la mansarda. Il rustico superiore comprende un piccolo soggiorno/zona pranzo con camino ad aria calda, doccia/WC ed una camera al 1. piano ed una nella mansarda. Tutte due i rustici comprendono inoltre un cortile. Una bella vista si estende sulla Valle Maggia e sulle montagne circostanti. Qui si trova la calma e la tranquillità lontani dallo stress quotidiano. Si possono intraprendere delle belle escursioni. In quanto sport vi sono escursioni in Mountainbike, possibilità di nuotare a Bignasco e sciare nella vicina Bosco Gurin.

L'immobile é facilmente raggiungibile in macchina fino a 100 m dalla casa. Vi sono abbastanza posteggi pubblici a disposizione. La casa é raggiungibile tramite una scalinata. Il tragitto per Locarno dura 30 minuti ed in 45 minuti si arriva all'autostrada A2 a Bellinzona-Sud. Sotto i rustici si trova la fermata dell'autopostale con collegamenti direzione Fusio e Locarno.

I due rustici si possono acquistare anche singolarmente. I prezzi di vendita ammontano a:

Fr. 650'000.-- per ambedue i rustici

Fr. 350'000.-- per il rustico di 5 locali

Fr. 300'000.-- per il rustico di 3 locali

## Standort

Region: Maggiatal

PLZ/Ortschaft: 6692 Menzonio

Objekt Typ: zwei neu ausgebaute Rustici

Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 110 und 90 m<sup>2</sup>

Gartensitzplatz: ja

Renovationen: 2005

Geschosse: 3

Parkplätze: öffentliche Autoabstellplätze in der Nähe

Zimmer: 5 und 3 Zimmer

Bad/Dusche/WC: je eine Dusche/WC

Heizung: Warmluftcheminée und Elektro-Bodenheizung

Bodenbelag Wohnbereich: Platten

Bodenbelag Schlafbereich: Parkett

Lage: sehr ruhige, sonnige Aussichtslage

Seesicht: nein

Einkaufsmöglichkeiten: in Bignasco

Öffentliche Verkehrsmittel: ja

Distanz zur nächsten Stadt: 30 Km

Distanz Autobahn: 55 Km

Diese zwei zusammengebauten Rustici mit einem 5-Zimmer- und einem 3-Zimmer-Hausteil liegen an sehr ruhiger, sonniger Aussichtslage auf ca. 700 m/M. im Maggiatal unterhalb von Menzonio.

Die Gebäude befinden sich in einem sehr guten Zustand. Der vollständige Neuausbau erfolgte vor wenigen Jahren. Der Innenausbau ist komfortabel gestaltet und mit der rustikalen Struktur des Hauses wirkt dieser sehr wohnlich und heimelig. Das untere Rustico besteht im Erdgeschoss aus einem Wohn-/Essbereich mit Warmluftkamin und Küche, einer Dusche/WC und vier Zimmern. Besonders schön ausgebaut ist der Dachraum. Im oberen Rustico sind ein kleiner Wohn-/Essbereich mit Warmluftcheminée, eine Dusche/WC und im 1. Obergeschoss und im Dachbereich je ein Zimmer eingebaut. Jeder Hausteil verfügt über einen Gartensitzplatz. Ein schöner Ausblick erstreckt sich ins Maggiatal und auf die umliegenden Berggipfel. Hier findet man Ruhe und Erholung abseits des Alltagsstresses. Von hier aus können schöne Wander- und Bergtouren unternommen werden. Als sportliche Betätigungen bieten sich dabei Mountainbikeausfahrten, Bademöglichkeiten in Bignasca oder Skifahren in Bosco Gurin an.

Die Liegenschaft ist bis auf 100 m Entfernung mit dem Auto gut erreichbar. Es stehen genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Ueber einen Treppenweg gelangt man zu den Rustici. Von Menzonio aus fährt man in 30 Autominuten nach Locarno und in 45 Minuten zur Autobahn A2 in Bellinzona-Süd. Unterhalb der Rustici befindet sich die Postautohaltestelle mit Verbindung nach Fusio und Locarno.

Die beiden Rustici können auch einzeln erworben werden. Die Verkaufspreise betragen:

Fr. 650'000.-- für die beiden Rustici

Fr. 350'000.-- für das 5-Zimmer-Rustico

Fr. 300'000.-- für das 3-Zimmer-Rustico



Pranzo con cucina / Essbereich mit Küche



Pranzo / Essbereich



Cucina / Küche



Primo piano / 1. Obergeschoss



Camera primo piano / Zimmer im 1. Obergeschoss



Camera sotto tetto / Dachraum





Doccia / Dusche



Vista verso nord / Blick nach Norden



Vista della strada verso rustico / Blick von der Strasse Richtung Rustico



Soggiorno e cucina nel rustico sotto / Wohnbereich mit Küche im unteren Rustico



Pranzo / Essbereich



Pranzo e cucina / Essbereich und Küche



Primo piano / 1. Obergeschoss



Primo piano / 1. Obergeschoss



Camera sotto tetto / Dachzimmer



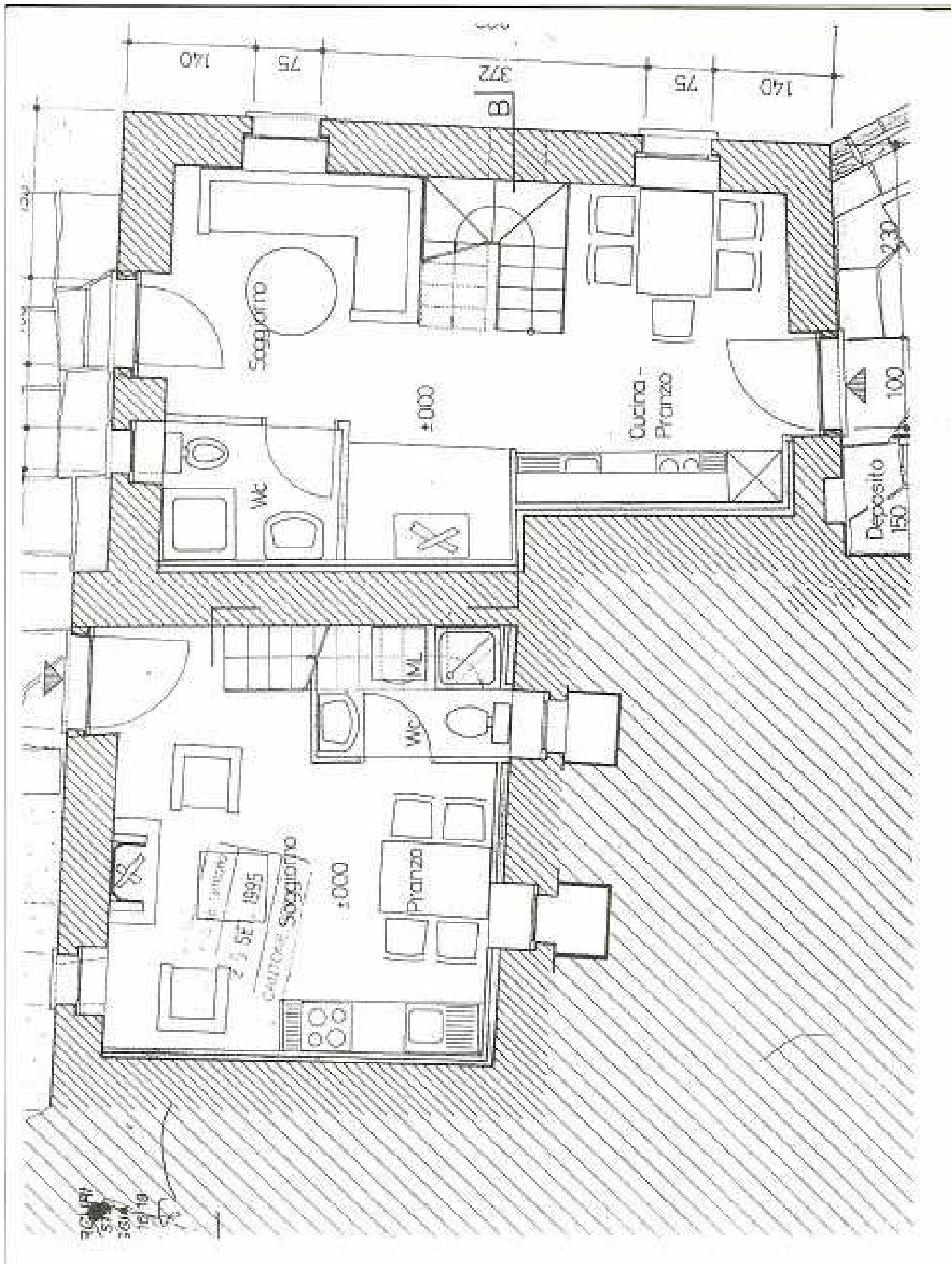
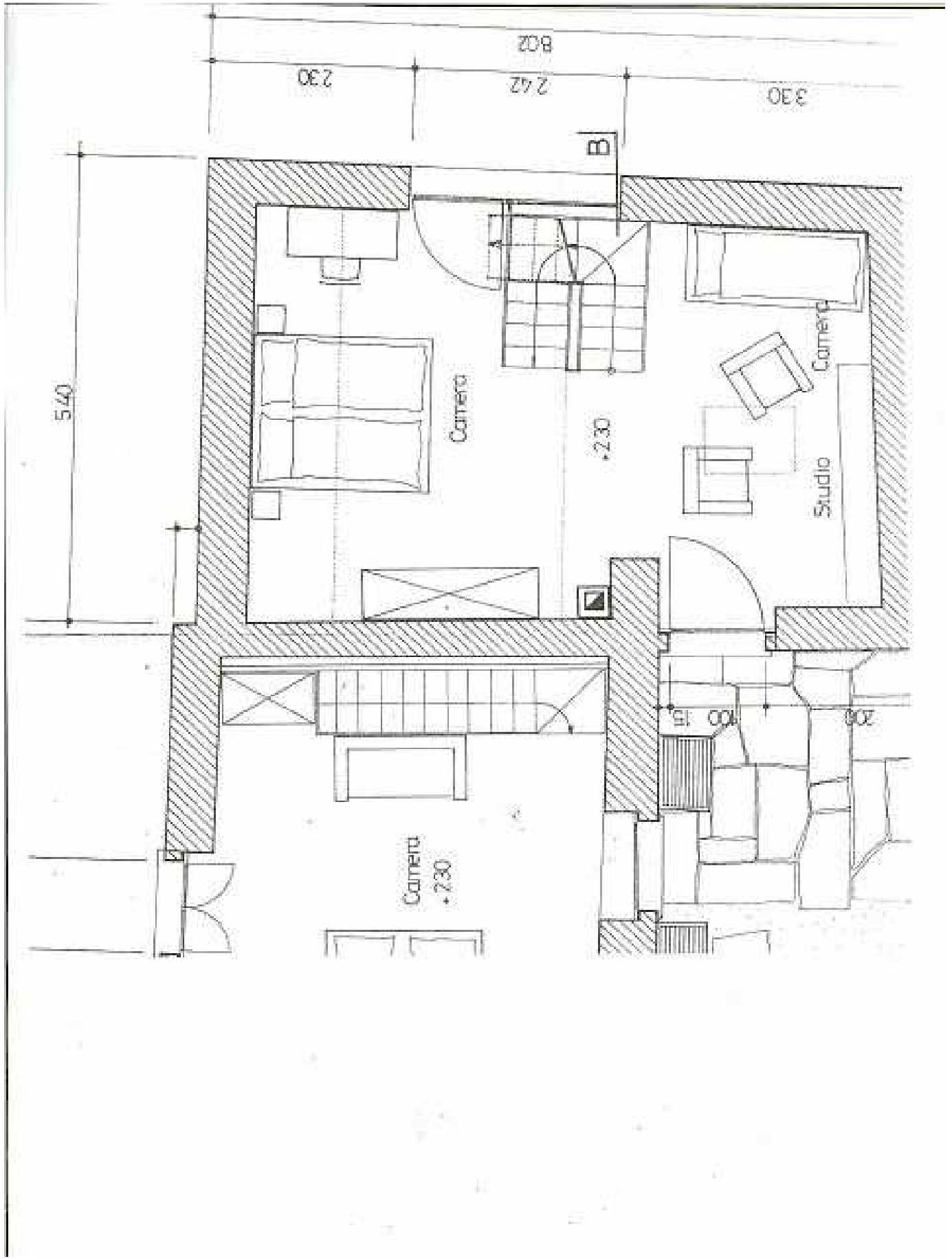
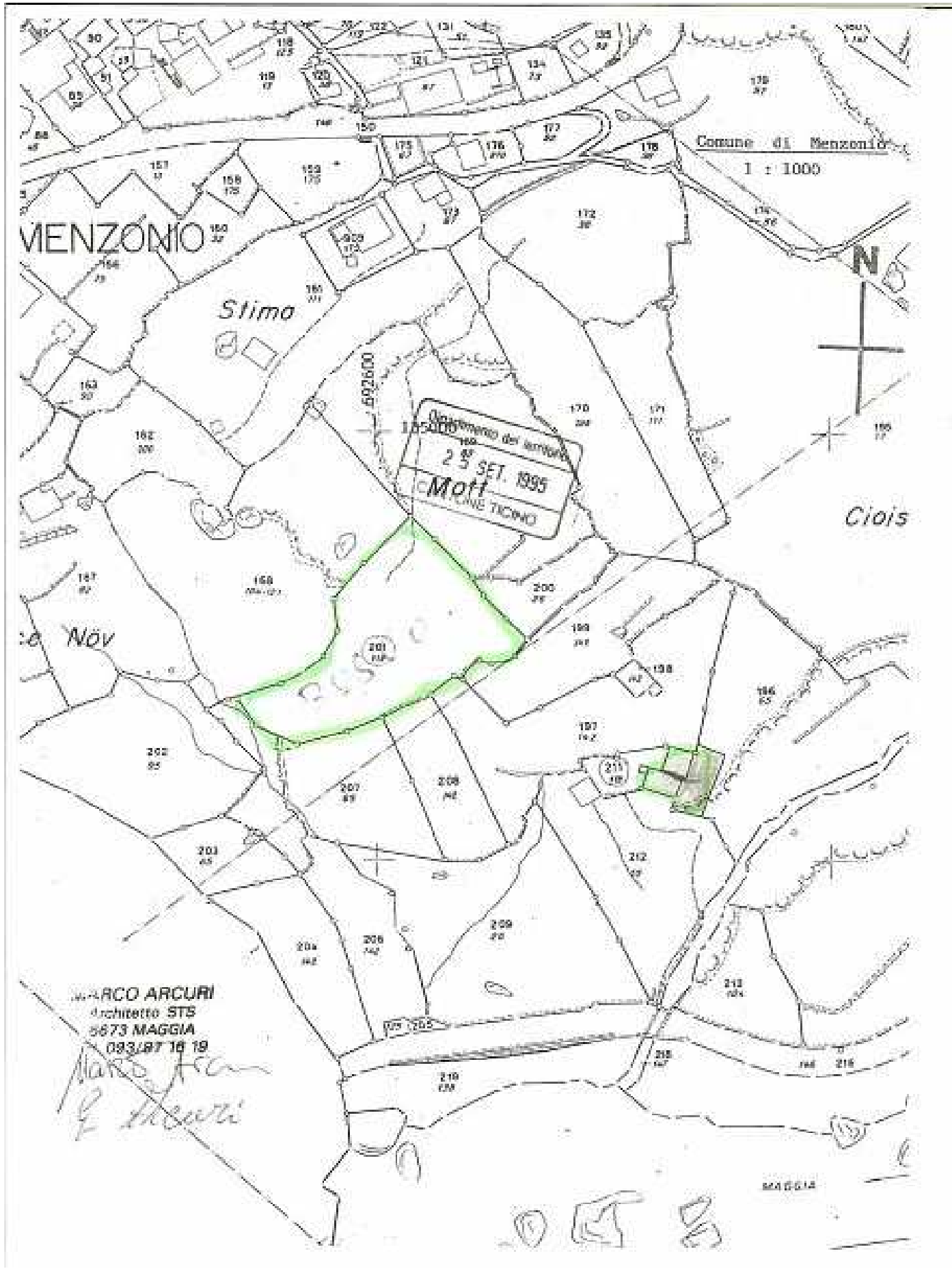


FIG. 1/1  
 2/1 SE 1995  
 16/19





Comune di Menzonio

1 : 1000

VIENZONIO

Stimo

N

Ciois

Növ

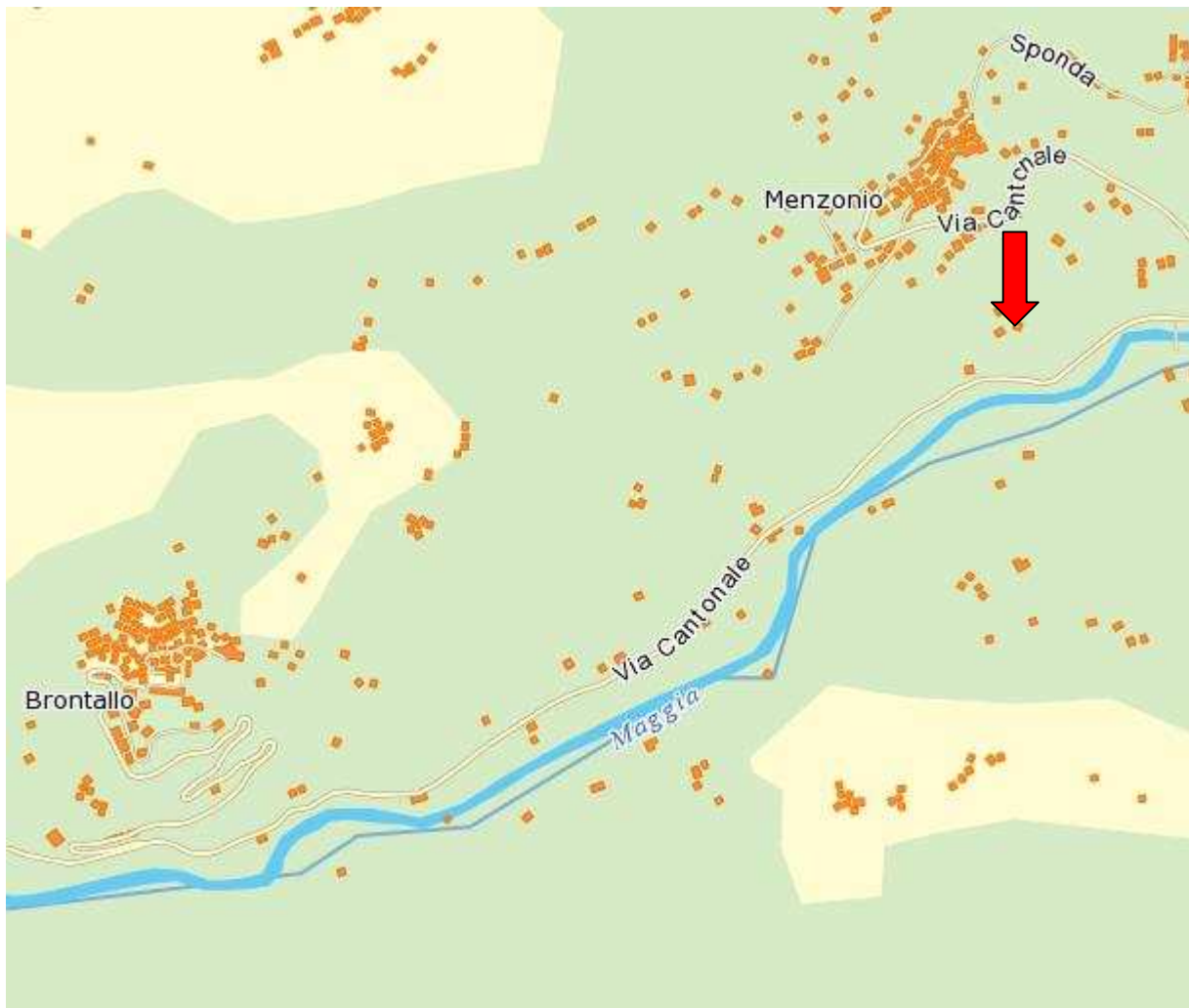
Government of Lombardy  
25 SET. 1995  
Moff  
MAGGI TIOMO

MARCO ARCURI  
Architetto STS  
5673 MAGGIA  
083/87 16 19

*Marco Arcuri*  
*E. Arcuri*

MAGGIA

# Menzonio





# TICINO

➔ Menzionaio

