



# Appartamento di 4.5 locali con giardino privato

RESIDENZA "ANNABELLE", LOSONE  
ID-116080044-48

THE  
**RE/MAX**  
COLLECTION



## Benvenuti a Losone

---

Il comune di Losone si situa nel distretto di Locarno ed è uno dei comuni più popolari della Svizzera italiana, conta infatti ca. 6'000 abitanti.

Ubicato tra la città di Locarno ed Ascona, e delimitato dai fiumi Melezza e della Maggia, Losone presenta le agevolazioni della città e la tranquillità della periferia.

Le estese aree naturali come il parco forestale collina di Maia e le verdi golene dei fiumi Maggia e Melezza lo rendono un' apprezzata località residenziale per gli abitanti della regione.

Molto ricco dal punto di vista storico e culturale per il cantone Ticino, il comune di Losone vanta anche una serie di impianti atti ad attività sportive da praticare in mezzo alla natura quali golf, equitazione, tennis e arrampicata.

La natura e la sua posizione centrale tra i comuni rivieraschi di Ascona e Locarno e le valli Onsernone, Maggia e le Centovalli, fanno di Losone un importante punto di partenza per le turiste e i turisti che desiderano visitare il territorio che si apre sul Lago Maggiore.

**Moltiplicatore d'imposta comunale 2023:** 90%  
**Sito comunale:** [www.losone.ch](http://www.losone.ch)



## Willkommen in Losone

---

Die Gemeinde Losone liegt im Bezirk Locarno und ist mit ihren rund 6'000 Einwohnern eine der beliebtesten Gemeinden der italienischen Schweiz.

Zwischen den Städten Locarno und Ascona gelegen und von den Flüssen Melezza und Maggia begrenzt, bietet Losone die Dienstleistungen der Stadt und die Ruhe der Vorstädte.

Ausgedehnte Naturgebiete wie der Waldpark auf den Maia-Hügeln und die grünen Auen der Flüsse Maggia und Melezza machen sie zu einem beliebten Wohnort für die Bewohner der Region.

Die für den Kanton Tessin historisch und kulturell sehr reiche Gemeinde Losone verfügt auch über zahlreiche Einrichtungen für sportliche Aktivitäten inmitten der Natur wie Golf, Reiten, Tennis und Klettern.

Die natürliche Umgebung und die zentrale Lage zwischen den Seestädten Ascona und Locarno sowie den Tälern Onsernone, Maggia und Centovalli machen Losone zu einem wichtigen Ausgangspunkt für Touristen, die das Gebiet um den Lago Maggiore besuchen möchten.

**Steuerfuss 2023: 90%**

**Gemeindewebseite: [www.losone.ch](http://www.losone.ch)**



## Appartamento moderno e luminoso Moderne und helle Wohnung

Appartamento di recente costruzione di 4.5 locali con una SUL di ca. 118 m2, terrazza e giardino privato, composto da:

- atrio con cabina armadio e corridoio
- ampio soggiorno/sala da pranzo con cucina open space
- camera matrimoniale con armadi a muro
- due camere da letto
- bagno con vasca, lavandino, wc
- doccia con lavandino, wc e colonna lava-asciuga
- terrazza ca. 38 m2
- giardino privato ca. 215 m2

2 posteggi in autorimessa incl. nel prezzo.

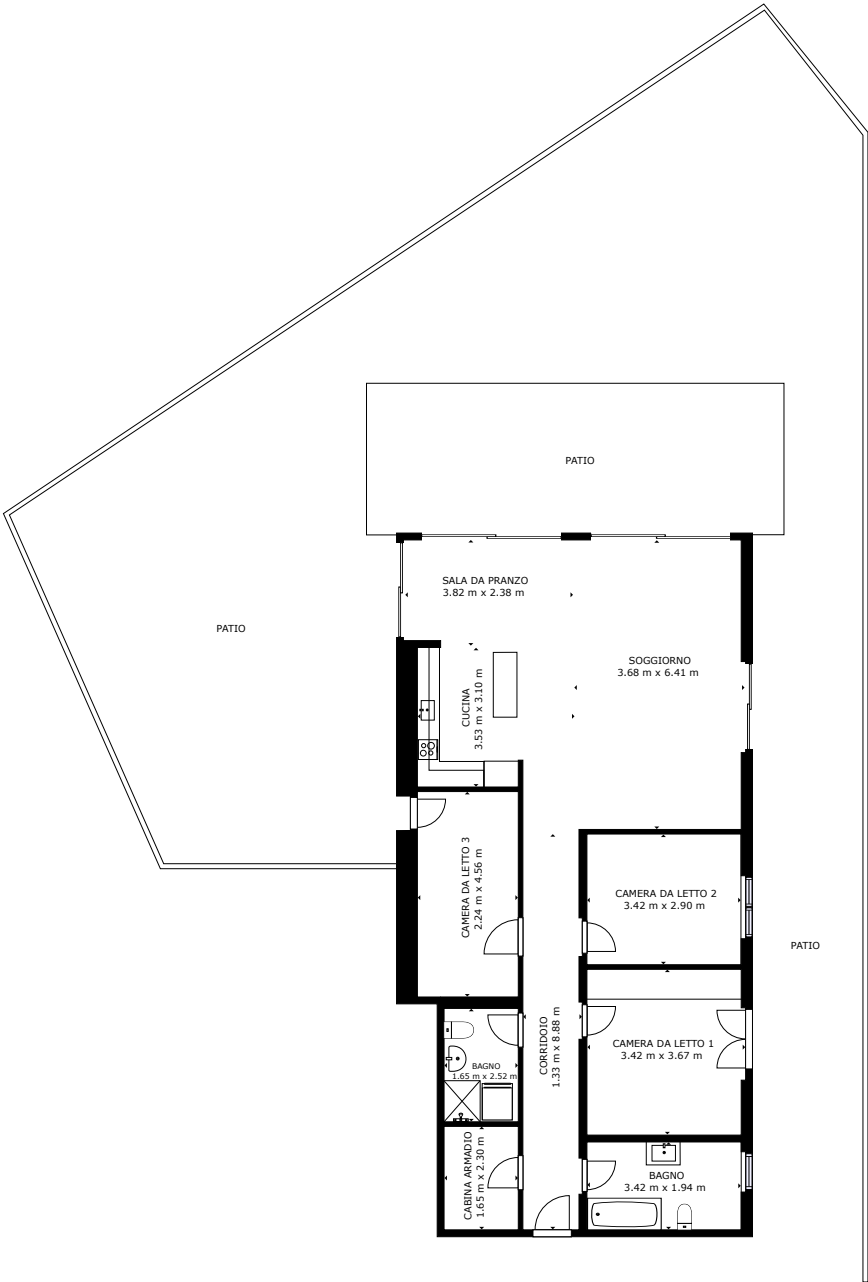
Diese vor kurzem erstellte 4.5 ZWG mit einer BGF von ca. 118 m2, Terrasse und Privatgarten, besteht aus:

- Atrium mit Kleiderschrank und Flur
- grosses Wohn- und Esszimmer mit Open Space Küche
- Elternschlafzimmer mit Einbauschränken
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC
- Dusche mit Waschbecken, WC und Waschmaschine-Tumbler
- Terrasse ca. 38 m2
- Privatgarten ca. 215 m2

2 Garagenstellplätze sind im Preis inbegriffen.

# Pianta appartamento

## Grundriss Wohnung

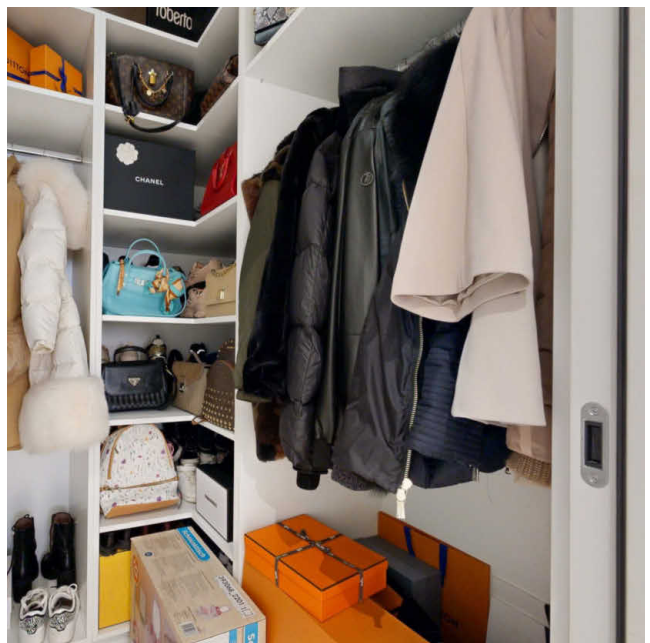


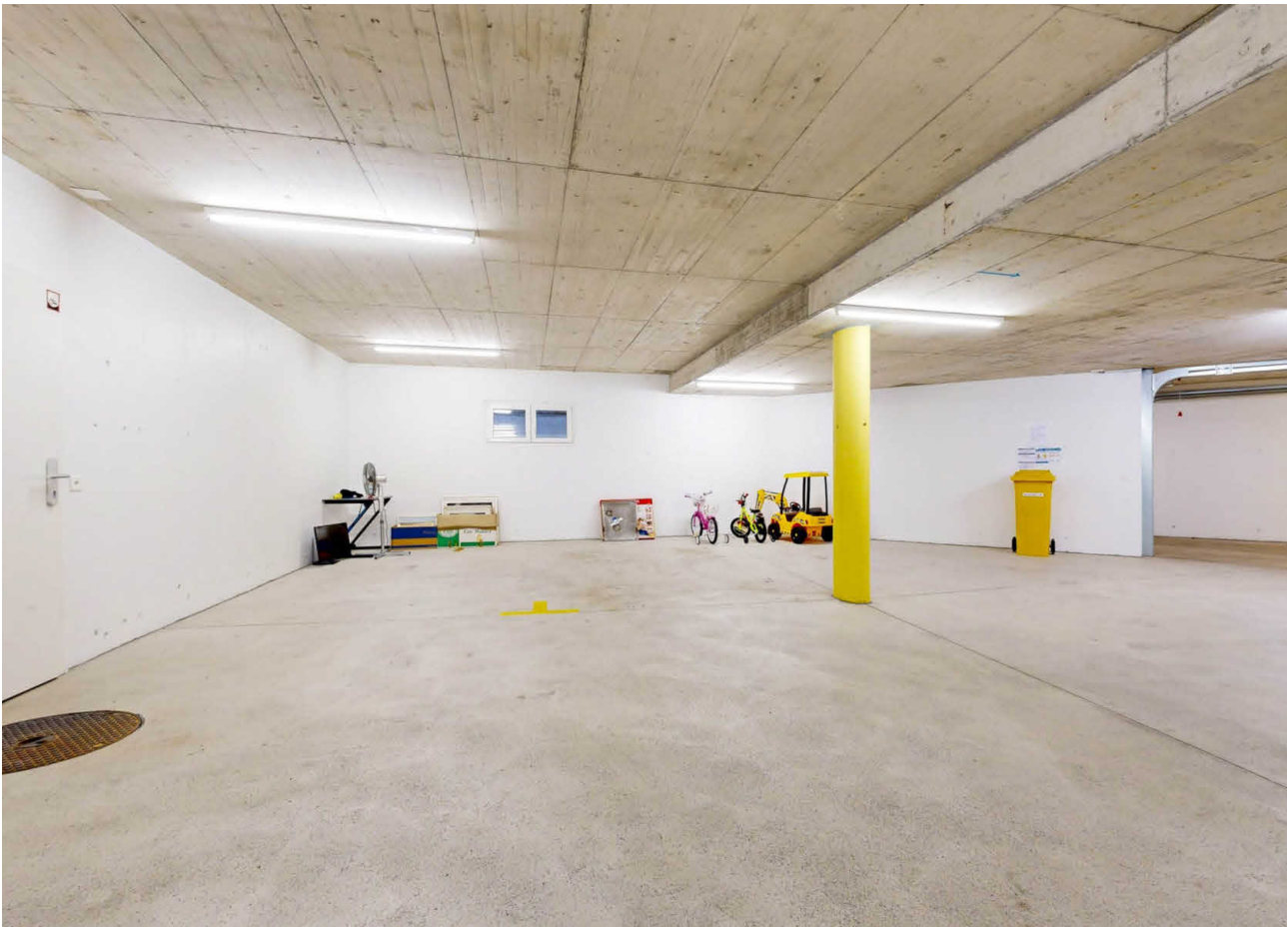
















# Visiti immediatamente la proprietà... Besichtigen Sie die Liegenschaft sofort...

Entri nell'immobile ora. Le spieghiamo come fare:

- **attivi la fotocamera del suo cellulare o tablet**
- **inquadri il codice QR**
- **clicchi sul link dell'oggetto che compare sul suo schermo**



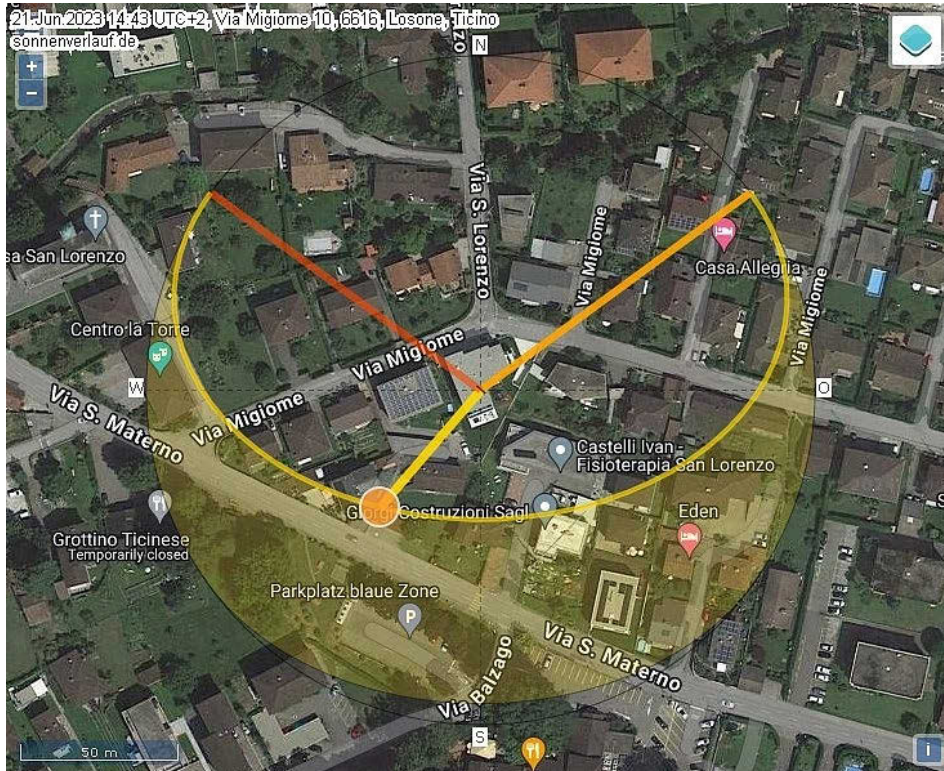
Begeben Sie sich in die Immobilie. Wir erklären Ihnen, wie es geht:

- **Aktivieren Sie die Kamera Ihres Mobiltelefons oder Tablets**
- **Richten Sie die Kamera auf den QR Code**
- **Klicken Sie auf den Link zum Objekt der auf Ihrem Display erscheint**

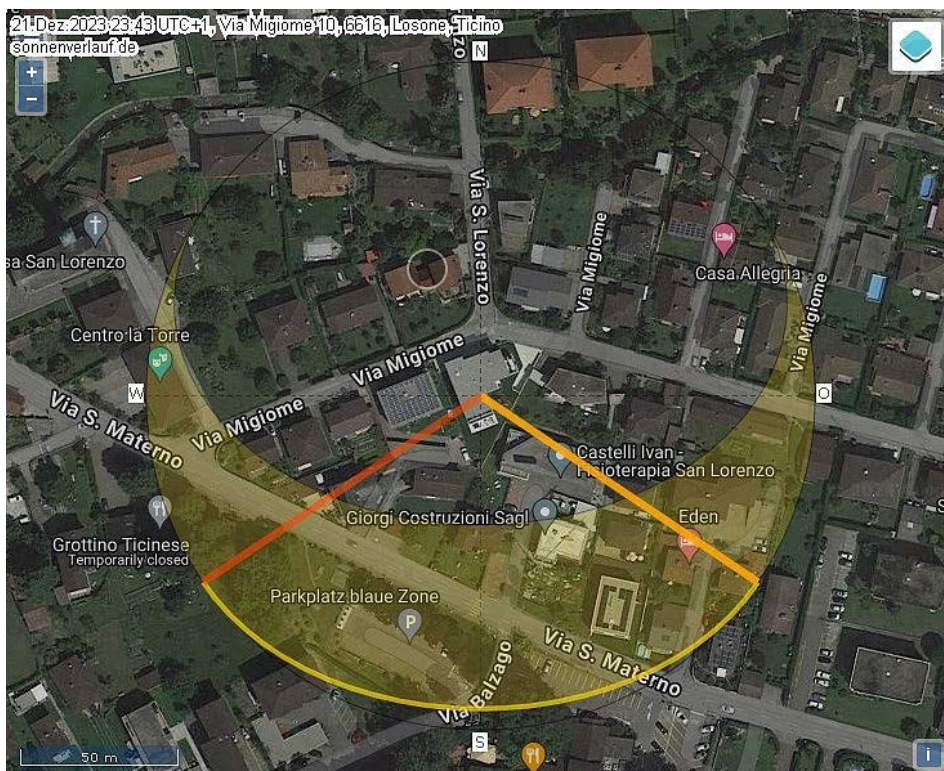


# Esposizione solare

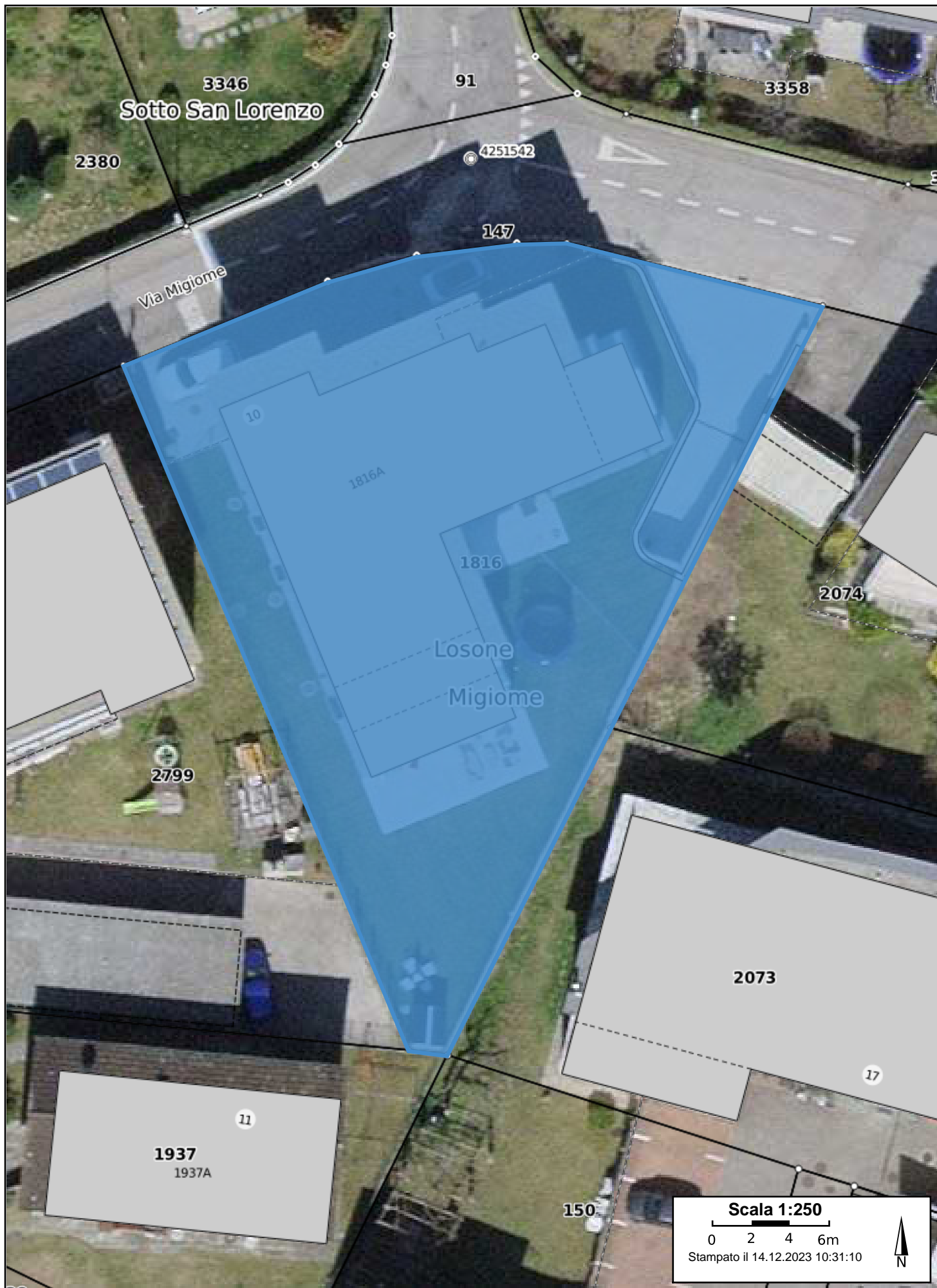
## Besonnung



Estate / Sommer 21.06.



Inverno / Winter 21.12.





0 20 40 60m  
 Scala 1: 2'500  
 Stampato il 10.01.2024 22:04 MEZ  
<https://s.geo.admin.ch/mzwexowxht2x>



Schweizerische Eidgenossenschaft  
 Confédération suisse  
 Confederazione Svizzera  
 Confederaziun svizra  
 In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geo-informazioni, i dati e servizi.  
 Responsabilità: Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'esattezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera, anno. [http://www.disclaimer.admin.ch/basi\\_legali.html](http://www.disclaimer.admin.ch/basi_legali.html)  
 © CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC

# Ubicazione e distanze Lage und Entfernungen

Municipio: 400 m  
 Farmacia: 200 m  
 Posta: 170 m  
 Centro Commerciale Mercato Cattori: 700 m  
 Supermercato Coop: 700 m  
 Supermercato Migros, Do-It e Activ Fitness: 1 km  
 Supermercato Denner: 1 km  
 Area svago e spiaggia Meriggio al fiume: 1.7 km  
 Golf Gerre Losone: 2.3 km  
 Ascona / Locarno / Bellinzona / Lugano: 2 / 3 / 24 / 43 km  
 Brissago confine di stato: 12 km  
 Aeroporto Milano Malpensa: 109 km – 1 h 30

Rathaus: 400 m  
 Apotheke: 200 m  
 Post: 170 m  
 Einkaufszentrum Mercato Cattori: 700 m  
 Supermarkt Coop: 700 m  
 Supermarkt Migros, Do-It e Activ Fitness: 1 km  
 Supermarkt Denner: 1 km  
 Freizeit- u. Strandbereich Meriggio am Fluss 1.7 km  
 Golf Gerre Losone: 2.3 km  
 Ascona / Locarno / Bellinzona / Lugano: 2 / 3 / 24 / 43 km  
 Brissago Staatsgrenze: 12 km  
 Flughafen Mailand Malpensa: 109 km – 1 h 30



Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of dots.

# Dati importanti in sintesi

## Wichtige Daten im Überblick

---

### INFORMAZIONI GENERALI

**ID:** 116080044-48  
**Tipo immobile:** appartamento di 4.5 locali con giardino privato  
**Denominazione stabile:** Residenza Annabelle  
**Via e no. civico:** Via Migione 10  
**CAP e luogo:** 6616 Losone  
**Particella no.:** 1816 RFD Losone  
**Destinazione:** residenza primaria, ev. secondaria  
**Anno di costruzione:** 2021  
**Totale appartamenti:** 5  
**No. piani:** 2  
**Stato:** molto buono  
**Disponibile:** da definire  
**Superficie abitabile lorda:** ca. 118 m<sup>2</sup>  
**Terrazza:** ca. 38 m<sup>2</sup>  
**Giardino privato:** ca. 215 m<sup>2</sup>  
**Camere da letto:** 3  
**Cabina armadi:** all'entrata dell'appartamento  
**Bagno:** con vasca, lavandino, wc  
**Doccia:** con lavandino, wc e colonna lava-asciuga

**Due posteggi in autorimessa:** "F" e "G"  
**Cantina:** "D", ca. 8.50 m<sup>2</sup>  
**Pavimenti:** in piastrelle

### INFORMAZIONI ENERGETICHE

**Tipo di riscaldamento:** serpentine con termopompa (aria-acqua) e impianto fotovoltaico sul tetto per la produzione di energia elettrica

### INFORMAZIONI ESTERNO E POSTEGGI

**Vista:** sulle montagne e sulle case circostanti  
**Accesso:** diretto pedonale e veicolare

### PROPRIETÀ PER PIANI

**Appartamento No:** 1  
**Foglio PPP:** 22929  
**Quota di valore:** 238/1000  
**Spese condominiali mensili:** ca. CHF. 345.--  
**Quota annua fondo di rinnovamento:** esistente ma attualmente a zero

**PREZZO DI VENDITA:** su richiesta

### ALLGEMEINE DATEN

**ID:** 116080044-48  
**Immobilien-Typ:** 4.5 Zimmerwohnung mit Privatgarten  
**Namen der Liegenschaft:** Residenza Annabelle  
**Strasse und Nr.:** Via Migione 10  
**PLZ und Ort:** 6616 Losone  
**Parzelle Nr.:** 1816 Grundbuch Losone  
**Nutzung:** Erstwohnsitz, ev. Zweitwohnsitz  
**Baujahr:** 2021  
**Total der Wohnungen:** 5  
**Etagen:** 2  
**Zustand:** sehr gut  
**Verfügbar:** nach Absprache  
**Bruttowohnfläche:** ca. 118 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** ca. 38 m<sup>2</sup>  
**Privatgarten:** ca. 215 m<sup>2</sup>  
**Schlafzimmer:** 3  
**Kleiderschrank:** am Eingang der Wohnung  
**Badezimmer:** mit Badewanne, Waschbecken, WC  
**Dusche:** mit Waschbecken, WC und Waschmaschine/Trockner  
**Zwei Parkplätze in der Tiefgarage:** "F" und "G"  
**Kellerabteil:** "D" von ca. 8.50 m<sup>2</sup>  
**Bodenbelag:** Fliesen

### ENERGIE-INFORMATIONEN

**Heizungs-Typ:** Bodenheizung mit Wärmepumpe (Luft-Wasser) und Photovoltaik auf dem Dach für die Elektrizität

### AUSSENINFORMATIONEN UND PARKPLÄTZE

**Sicht:** auf die Berge und die Nachbarhäuser  
**Zugang:** direkter für Fahrzeuge und Fussgänger

### STOCKWERKEIGENTUM

**Wohnung Nr:** 1  
**StWE-Nr:** 22929  
**Wertquote:** 238/1000  
**Monatliche Gemeinschaftskosten:** ca. CHF.345.--  
**Jährlicher Erneuerungsfond:** vorhanden aber auf null

**VERKAUFSPREIS:** auf Anfrage

# Importante da sapere

## Wichtig zu wissen

- **Il presente breve opuscolo** può dare solo una prima impressione dell'oggetto. Non sostituisce la diretta conversazione confidenziale. Per una consulenza personale sono a sua disposizione come agente immobiliare di riferimento. Contattatemi in modo da chiarire le vostre domande o per fissare un appuntamento per una prima visita.
  - **Una visita della proprietà** è consentita solo con l'agente immobiliare responsabile della stessa. L'ingresso a terreni o immobili (proprietà private) senza accompagnamento può comportare in Svizzera una denuncia.
  - **Le visite hanno senso** solo se si conoscono già le condizioni di finanziamento o almeno si ha già contattato un istituto bancario a questo scopo. Vogliamo rendervi attenti che in caso di acquisto di un appartamento o casa di vacanza, in territorio elvetico o straniero, la percentuale necessaria di fondi propri è maggiore. Siamo lieti di potervi dare ulteriori informazioni in merito.
  - **Tutte le informazioni fornite sono senza garanzia. S.E.&O.** Per l'accuratezza o la completezza delle stesse, nessuna responsabilità può essere attribuita a RE/MAX. Queste informazioni dovrebbero essere controllate, in ogni caso, dalle parti interessate.
  - **Questo opuscolo** è destinato solo a lei e non può essere in ogni modo riprodotto o modificato senza il nostro consenso, in nessuna forma.
  - **La proprietà in vendita** può essere considerata sicuramente riservata per voi quando la riservazione è firmata e l'acconto viene versato sul nostro conto o quello del notaio.
  - **Le tasse d'oneri e di registrazione, le spese di registrazione e le imposte di trasferimento** sono a carico dell'acquirente. Tali costi ammontano a circa il 2,2 % in Ticino (a seconda del notaio).
  - **Eventuali plusvalenze e la provvigione sono a carico del venditore.**
- 
- **Die vorliegende Kurzbroschüre** soll und kann Ihnen nur einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Sie ersetzt jedoch nicht das direkte, vertrauliche Gespräch. Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen als lokaler RE/MAX Makler gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich zur Klärung der ersten Fragen oder zur Vereinbarung eines ersten Besuchstermins.
  - **Eine Besichtigung des Objektes** ist nur mit dem zuständigen Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen.
  - **Besichtigungen machen nur Sinn**, wenn Sie über die Finanzierung bestens Bescheid wissen oder bereits mit einem Bankfachmann darüber gesprochen haben. Insbesondere bei Ferienobjekten oder Objekten im Ausland gilt zu beachten, dass ein höherer Eigenmittelanteil nötig ist. Gerne geben wir Ihnen dazu weitere Informationen.
  - **Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.** Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann seitens RE/MAX keine Gewähr übernommen werden, diese sollten vom Interessenten in jedem Falle kontrolliert werden.
  - **Diese Broschüre** ist nur für Sie persönlich bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch in irgendeiner Form Dritten zur Verfügung gestellt werden.
  - **Das Objekt** gilt als definitiv für Sie reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von Ihnen unterzeichnet ist und die Anzahlung bei uns oder dem Notar eingegangen ist.
  - **Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten** sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Diese Kosten belaufen sich im Tessin auf ca. 2,2 % (je nach Notar).
  - **Die allfällige Grundstückgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.**

# La no. 1 nell'immobiliare

## Rund um Immobilien die Nr. 1

### The RE/MAX Collection

---

La mongolfiera RE/MAX, famosa in tutto il mondo, sorvola il Ticino da 23 anni e ci porta in viaggio ogni giorno per i nostri clienti. Conosciamo il nostro mercato come il palmo della nostra mano.

La nostra rete comprende oltre 120'000 consulenti in più di 100 paesi. Sia a livello nazionale che internazionale, la cooperazione e lo scambio sono nel nostro DNA, siamo il primo contatto giusto intorno al settore immobiliare.

Non importa quindi dove si trovi l'immobile - parlate con noi e saremo lieti di aiutarvi.

Der weltweit bekannte RE/MAX-Heissluftballon fährt seit 23 Jahren auch über das Tessin. Wir sind mit ihm täglich für unsere Kunden unterwegs und kennen deshalb unseren Markt wie unsere Westentasche. Weil unser Netzwerk über 120'000 Makler auch national und international in über 100 Ländern umfasst und die Zusammenarbeit und der Austausch in unserer DNA steckt, sind wir die richtigen ersten Ansprechpartner rund um Immobilien. Egal also wo es um Immobilien geht – sprechen Sie mit uns und wir helfen Ihnen gerne.