

Grosses Grundstück – Traumhaftes Panorama und fantastischer Seeblick

Grande appezzamento di terreno – Fantastico panorama e fantastica vista lago

**6648 MINUSIO (TI)
Via Contra 120**



- **Neubauprojekt mit bestehendem Rustico**
Progetto di nuova costruzione con rustico esistente
- **Verkaufspreis auf Anfrage**
Prezzo di vendita su richiesta

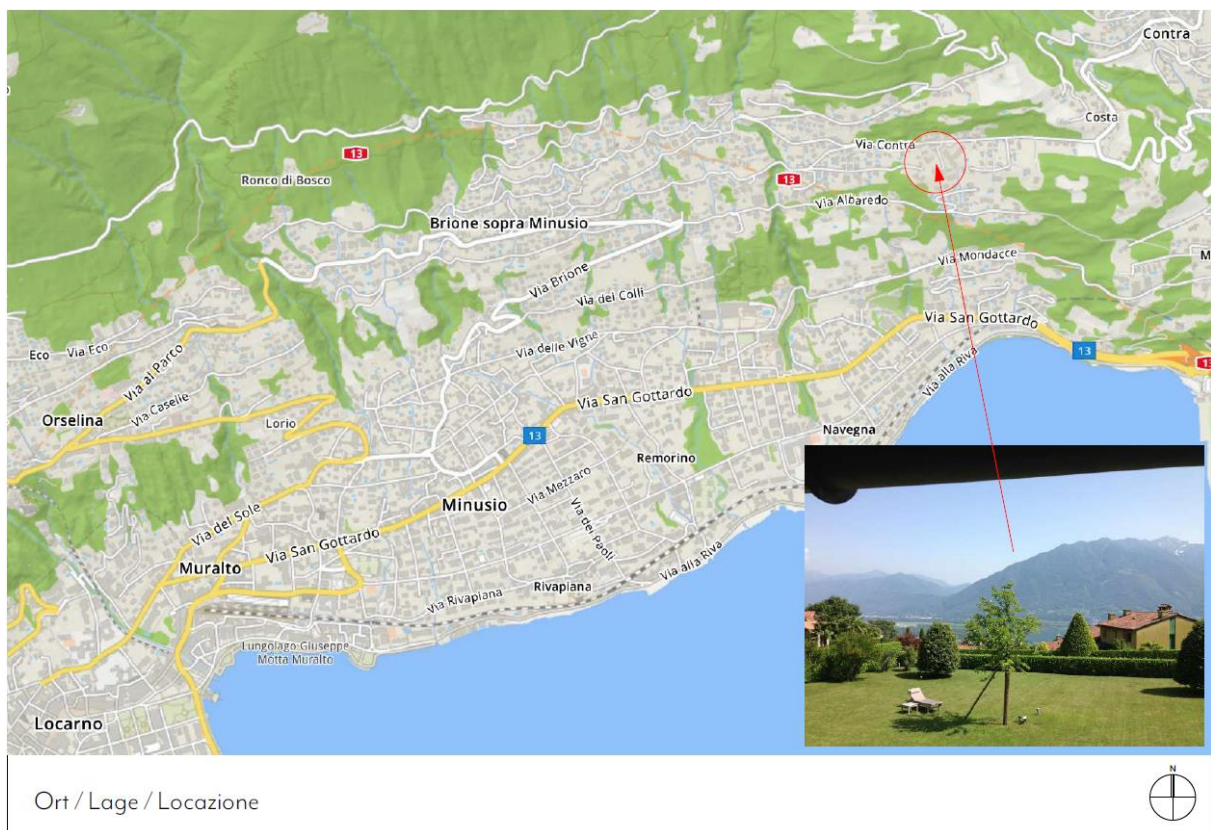
Willkommen in Minusio *Benvenuti a Minusio*

Minusio ist ein Nachbarort von Locarno und grenzt an die Gemeinden Muralto, Orselina, Avegno TI, Brione und Tenero-Contra. Es liegt zwischen dem Lago Maggiore und dem Monte Cardada.

Minusio bietet historisch, kulturell und sozial sehr viel. Es hat sich stets weiterentwickelt und seine Infrastrukturen erweitert. So wurde aus dem ursprünglich bäuerlichen Charakter eine im Wesentlichen touristische/wohnliche Situation. Ein sehr beliebter Fuss- und Radweg durchquert das Gemeindegebiet entlang des Seeufers. Nimmt man die Wege in Richtung Cardada unter die Füße, erreicht man zahlreiche Orte, welche bezaubernden Blicke auf das Becken des Lago Maggiore bieten. Im Weiteren ist Minusio mit zwei städtischen Häfen und einem Sport- und Freizeitzentrum im Weiler Mappo ausgestattet. Diverse Sportmöglichkeiten wie Wandern, Klettern, Biken oder Skifahren können in Minusio und der umliegenden Bergwelt ausgeübt werden – was das Herz eines jeden Sportlers aufblühen lässt.

Minusio è un comune limitrofo a Locarno e confina con i comuni di Muralto, Orselina, Avegno TI, Brione e Tenero-Contra. Si trova tra il Lago Maggiore e il Monte Cardada.

Minusio ha molto da offrire dal punto di vista storico, culturale e sociale. Si è costantemente sviluppata e ha ampliato le sue infrastrutture. L'originario carattere rurale è stato trasformato in una realtà essenzialmente turistico-residenziale. Una pista ciclabile e pedonale molto frequentata attraversa il comune lungo la riva del lago. Percorrendo i sentieri in direzione di Cardada, si raggiungono numerose località che offrono incantevoli viste sul bacino del Lago Maggiore. Minusio dispone anche di due porti comunali e di un centro sportivo e ricreativo nella frazione di Mappo. A Minusio e sulle montagne circostanti si possono praticare diversi sport come l'escursionismo, l'arrampicata, la bicicletta o lo sci, che faranno battere forte il cuore di ogni appassionato di sport.



Objektbeschreibung Grundstück mit bestehendem Rustico

Descrizione della proprietà Apezzamento di terreno con rustico esistente

Allgemein

Die Liegenschaft befindet sich in Minusio in einem ruhigen und sonnigen, flachen Gebiet, und ist von der Via Contra aus erschlossen. Die öffentliche Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Das Grundstück mit einer Fläche von 1'296 m² besteht aus einem zweigeschossigen Rustico-Wohnhaus und einer ebenen Gartenanlage. Von dieser Gartenanlage genießt man ein traumhaftes, unverbaubares Panorama und einen fantastischen Seeblick auf den Lago Maggiore.

Rustico

Das zweigeschossige Rustico-Wohnhaus ist in einem baulich und konstruktiv guten Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnraum, der Essraum mit offener Küche, das WC mit Dusche und der Abstellraum. Die südseitig gelegene Pergola ist direkt vom Ess- und Küchenraum aus zugänglich. Im Obergeschoss, welches über eine interne Treppe erschlossen ist, befinden sich zwei Schlafzimmer, ein WC mit Dusche und ein Technik- und Abstellraum. Die südseitig liegende Veranda ist vom Treppenhaus und den Schlafzimmern aus zugänglich.

Das Brauchwarmwasser wird über einen Elektroboiler erzeugt und das Warmwasser für die Heizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

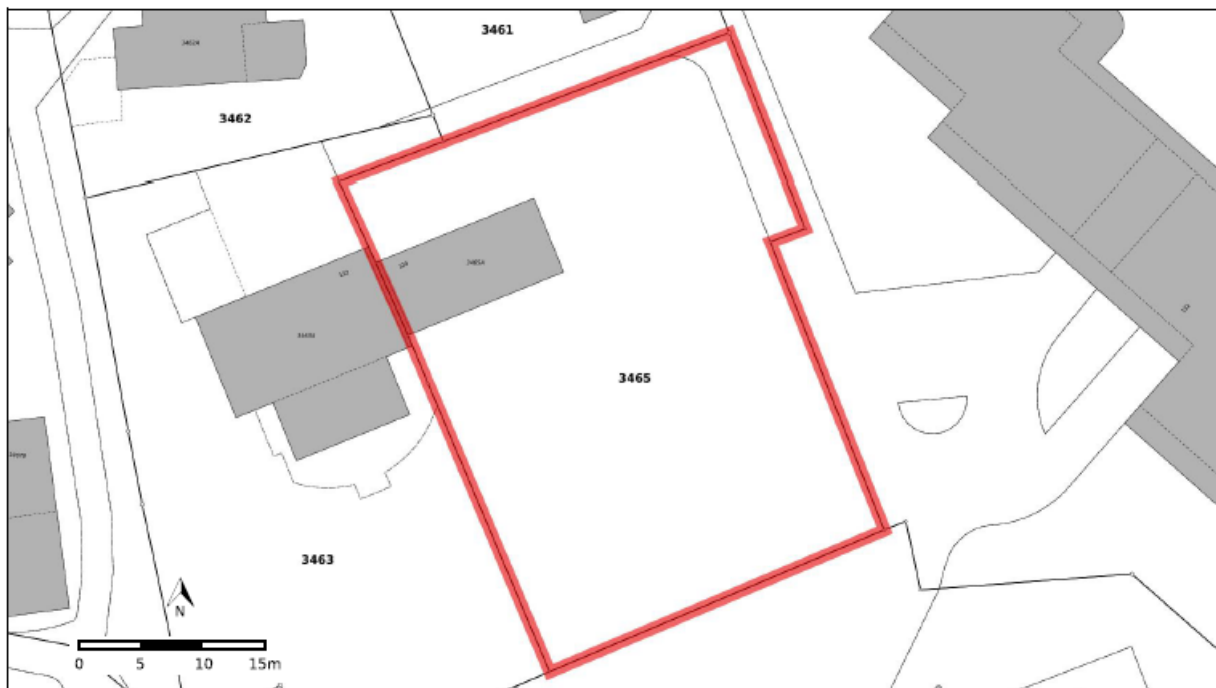
Descrizione generale

L'immobile si trova a Minusio in una zona pianeggiante, tranquilla e soleggiata e vi si accede da Via Contra. La fermata dell'autobus pubblico si trova nelle immediate vicinanze dell'immobile. La proprietà, con una superficie di 1.296 m², è composta da un rustico a due piani e da un giardino pianeggiante. Da quest'area del giardino si gode di un fantastico e inostruibile panorama e di una fantastica vista sul Lago Maggiore.

Rustico

Il rustico a due piani è in buone condizioni strutturali e costruttive. Al piano terra si trovano il soggiorno, la sala da pranzo con cucina a vista e il bagno con doccia e ripostiglio. La pergola esposta a sud è accessibile direttamente dalla zona pranzo e dalla cucina. Al piano superiore, a cui si accede tramite una scala interna, si trovano due camere da letto, un WC con doccia e un ripostiglio. La veranda esposta a sud è accessibile dalla scala e dalle camere da letto.

L'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico e l'acqua calda per il riscaldamento è fornita da una pompa di calore aria-acqua.





Erdgeschoss *Piano terra*







Obergeschoss *Piano superiore*





Projektinformationen *Informazioni sul progetto*

Objekt: Grundstück mit bestehendem Rustico
Adresse: Via Contra 120, 6648 Minusio TI
Parzelle Grundbuch Nr.: 3465
Grundbuchauszug: vom 01.12.2023
Nutzung Rustico: Zweitwohnung
Nutzung Projekt Neubau: Erstwohnung

Grundstücksfläche: 1'296 m²
Zone: R2
Ausnutzungsziffer zulässig: 0.5
Baufreifläche: 70%
Gebäudehöhe: 7.50 m
Grenzabstand: 3.00 m
Gebäudeabstand: 6.00 m
Empfindlichkeitsstufe: II
Besondere Bedingungen: R2

Oggetto: *Proprietà con rustico esistente*
Indirizzo: *Via Contra 120, 6648 Minusio TI*
Particella: *3465*
Estratto del catasto: *dal 01.12.2023*
Uso del rustico: *seconda casa*
Uso del progetto di nuova costruzione: *residenza primaria*
Area della proprietà: *1'296 m²*
Destinazione: *residenziale R2*
Indice di sfruttamento: *0.5*
Superficie libera da costruzioni: *70%*
Altezza del fabbricato: *7.50 m*
Distanza da confine: *3.00 m*
Distanza tra edifici: *6.00 m*
Gradi di sensibilità: *II*
Condizioni particolari: *R2*

Raumprogramm Rustico *Programma dei vani del rustico*

Erdgeschoss: Entrée
Wohnzimmer
Esszimmer / Küche
Reduit
DU / WC
Pergola
Obergeschoss: Zimmer
Zimmer
DU / WC
Réduit
Veranda

Piano terra: Entrata
Soggiorno
Sala da pranzo / Cucina
Ripostiglio
Doccia / WC
Pergola
Piano superiore: Camera
Camera
Doccia / WC
Ripostiglio
Veranda

Projekt Neubau *Progetto nuovo edificio*

Neubau

Der geplante Neubau ist optimal zur Sonne ausgerichtet und auf allen vier Seiten von einem Garten umgeben. Er bildet zusammen mit dem Rustico einen ruhigen, geschützten und sehr privaten Gartenraum. In diesem Garten befindet sich südseitig ein Schwimmbad von 6.0 x 12.50 m. Die Aussicht in die Magadinoebene und über den Lago Maggiore ist einmalig und unverbaubar. Der Respekt vor der Privatsphäre wird in diesem Projekt in höchstem Masse berücksichtigt.

Jeder Raum im Neubau geniesst das ideale natürliche Licht. Das Projekt basiert auf den Grundprinzipien der Privatsphäre und der Nachhaltigkeit. Der Komfort wird durch die grosszügigen Abmessungen der Räume, den natürlichen Lichteinfall durch die Fenster und die Verwendung von natürlichen Materialien erreicht, die eine optimale Umweltverträglichkeit garantieren. Der Neubau ist für die Installation von Photovoltaik-Paneeelen auf dem Satteldach ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die keine Verbrennung erzeugt und daher keine Kohlenstoffemissionen ausstösst.

Im Erdgeschoss befinden sich der gedeckte Hauseingang und eine Doppelgarage, welche vom Vorplatz aus erschlossen sind. Vom Entrée aus sind über eine Vertikalerschliessung mit Treppe und Aufzug das Unter- und Obergeschoss erreichbar. Ebenfalls gelangt man vom Entrée aus direkt in die Gartenanlage. Das Gäste-WC liegt seitlich an dieser Erschliessung. Südlich vom Entrée befindet sich die Küche, welche durch raumhohe Fenster von der Nachmittagssonne beschienen wird, und der Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern, von dem aus man bequem auf die Veranda und in den Garten gelangt. Im Obergeschoss befinden sich fünf grosse Zimmer und drei Bäder mit Dusche und WC. Alle Bäder sind belüftet. Das Untergeschoss ist vorgesehen für den Technikraum, Fitnessraum, Putzraum, Waschküche mit Trockenraum und Kellerraum.

Gemäss Projekt sind 5 Besucherparkplätze vorgesehen. Von einem grosszügigen Vorplatz aus sind das Rustico, der Neubau und die Gartenanlage zugänglich.

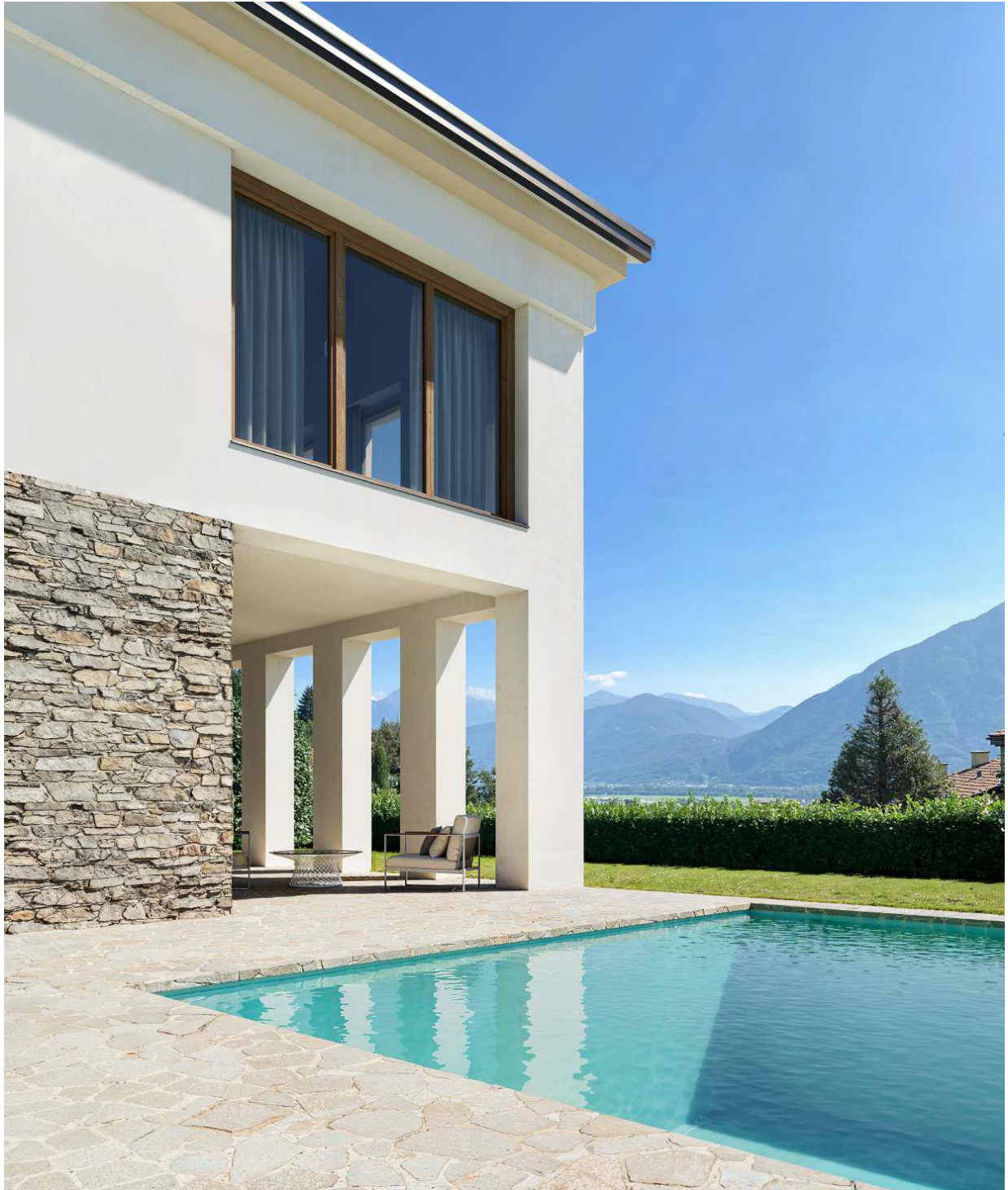
Nuovo edificio

Il nuovo edificio progettato è orientato in modo ottimale verso il sole e circondato su tutti e quattro i lati da un giardino. Insieme al rustico, forma uno spazio di giardino tranquillo, protetto e molto privato. In questo giardino si trova una piscina di 6,0 x 12,50 metri sul lato sud. La vista sul piano di Magadino e sul Lago Maggiore è unica e inostruibile. Il rispetto della privacy è stato tenuto in massima considerazione in questo progetto.

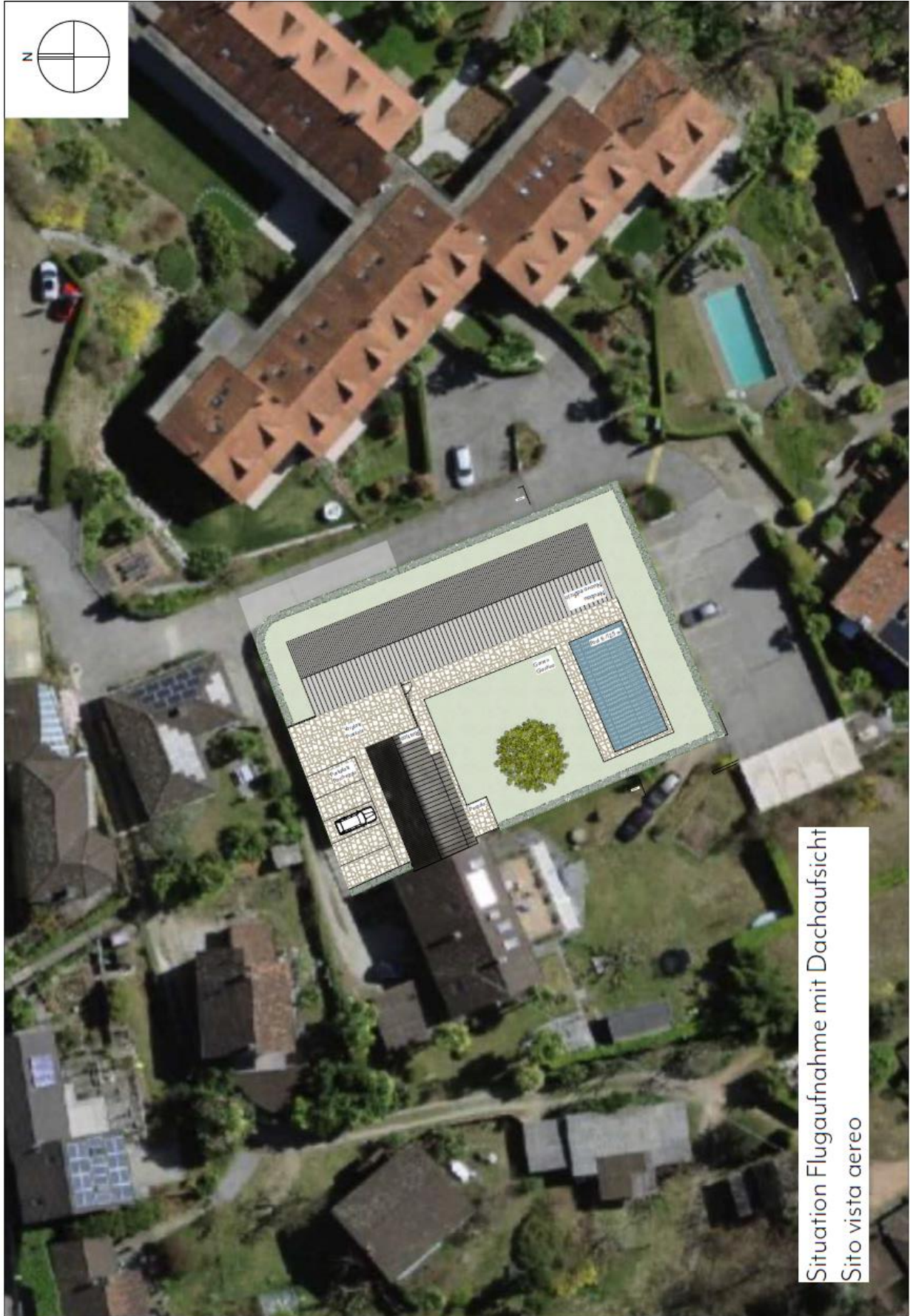
Ogni stanza del nuovo edificio gode di una luce naturale ideale. Il progetto si basa sui principi fondamentali della privacy e della sostenibilità. Il comfort è ottenuto grazie alle dimensioni generose delle stanze, alla luce naturale che entra dalle finestre e all'uso di materiali naturali, che garantiscono un'ottima compatibilità ambientale. Il nuovo edificio è predisposto per l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto a falde. Il riscaldamento è fornito da una pompa di calore aria-acqua che non produce combustione e quindi nessuna emissione di carbonio.

L'ingresso coperto e il garage doppio si trovano al piano terra e sono accessibili dal piazzale. I piani inferiori e superiori sono accessibili dall'ingresso tramite una scala verticale e un ascensore. Anche il giardino è accessibile direttamente dall'ingresso. Il WC per gli ospiti si trova a lato di questo accesso. A sud dell'ingresso si trovano la cucina, che riceve il sole pomeridiano attraverso finestre a tutta altezza, e il soggiorno e la zona pranzo con grandi finestre, da cui si accede facilmente alla veranda e al giardino. Al piano superiore si trovano cinque ampie camere da letto e tre bagni con doccia e WC. Tutti i bagni sono ventilati. Il seminterrato è destinato al locale tecnico, sala fitness, sala pulizie, lavanderia con stenditoio e cantina.

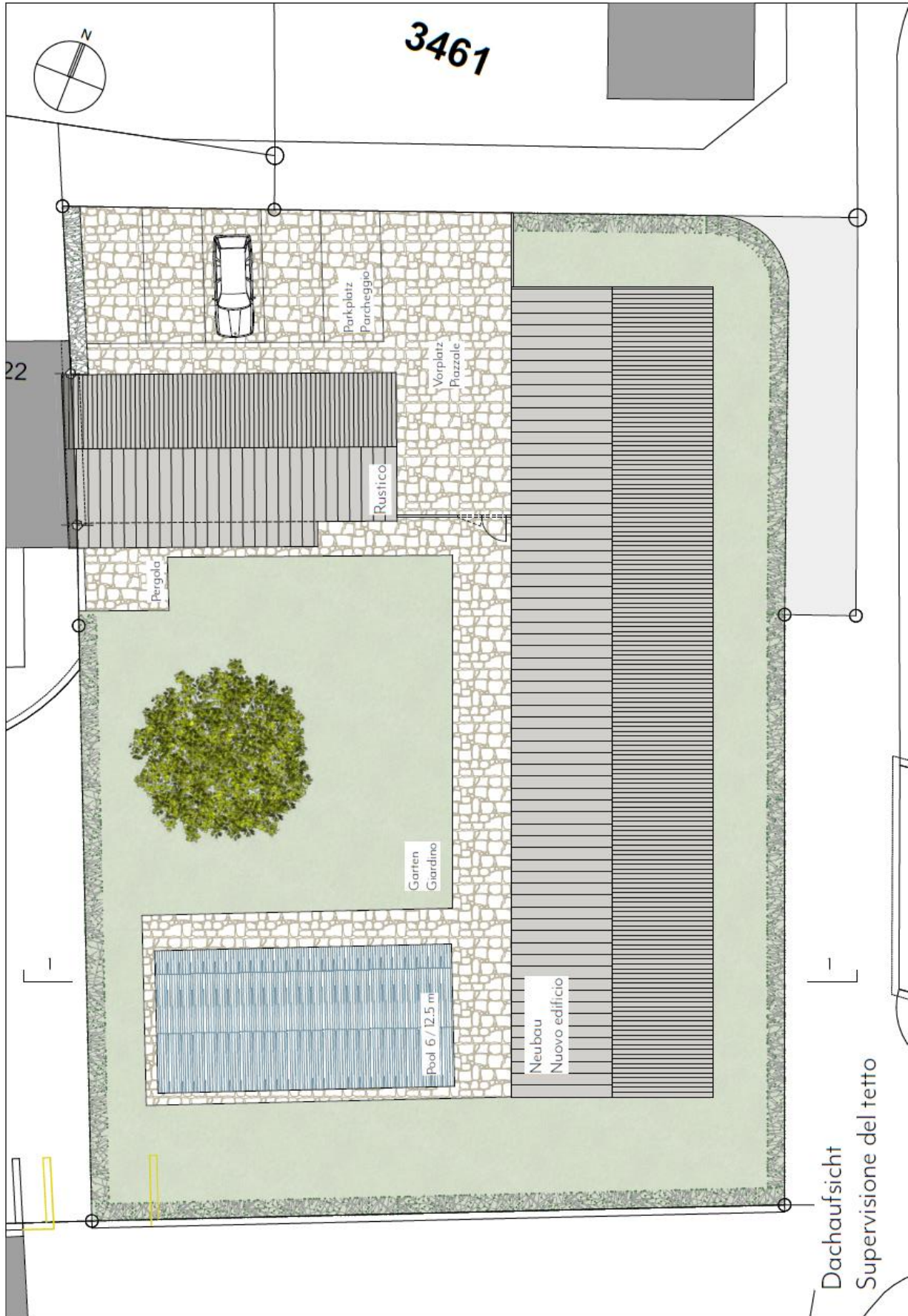
Secondo il progetto, sono previsti 5 posti auto per i visitatori. Il rustico, il nuovo edificio e i giardini sono accessibili da un ampio piazzale.

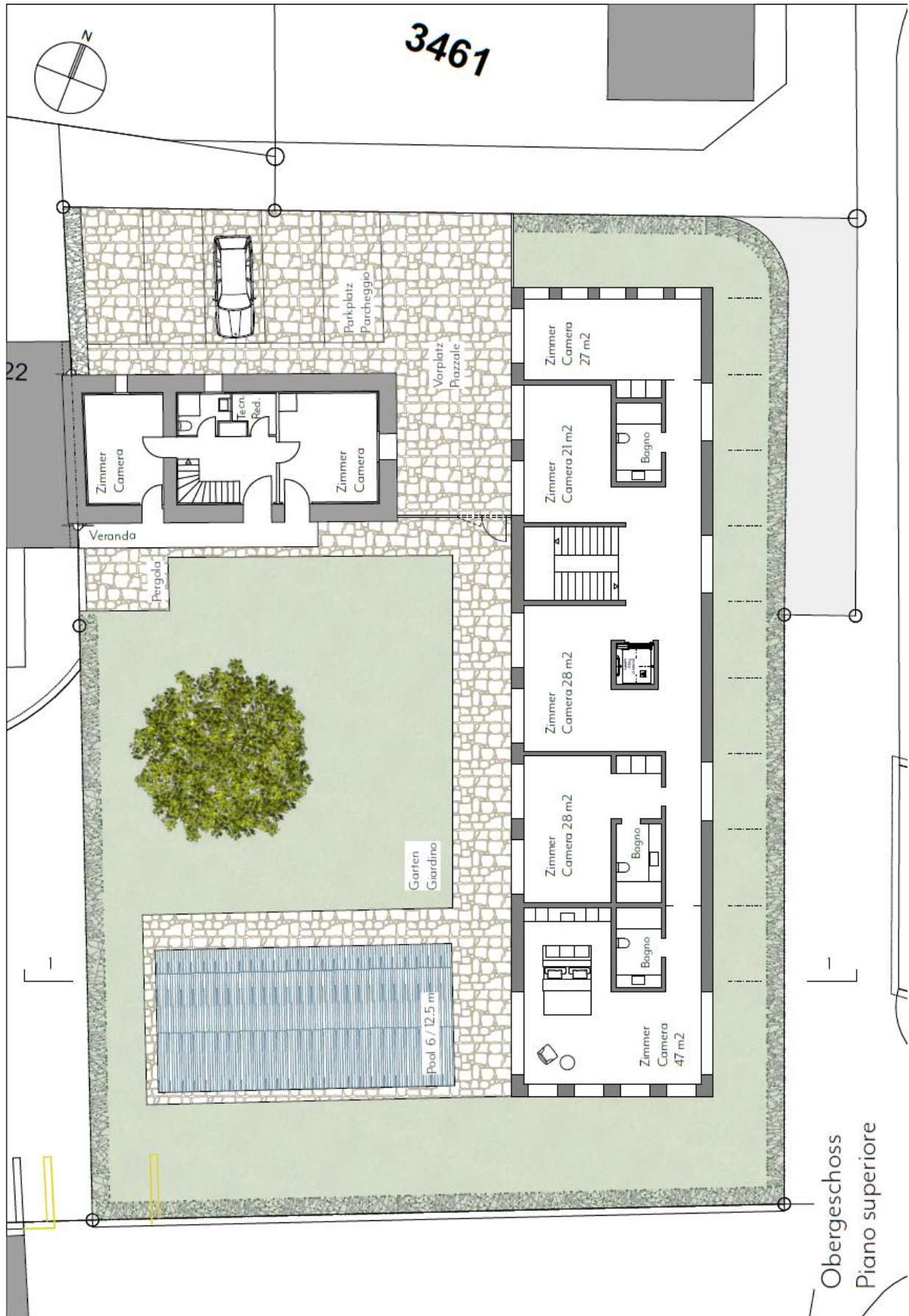


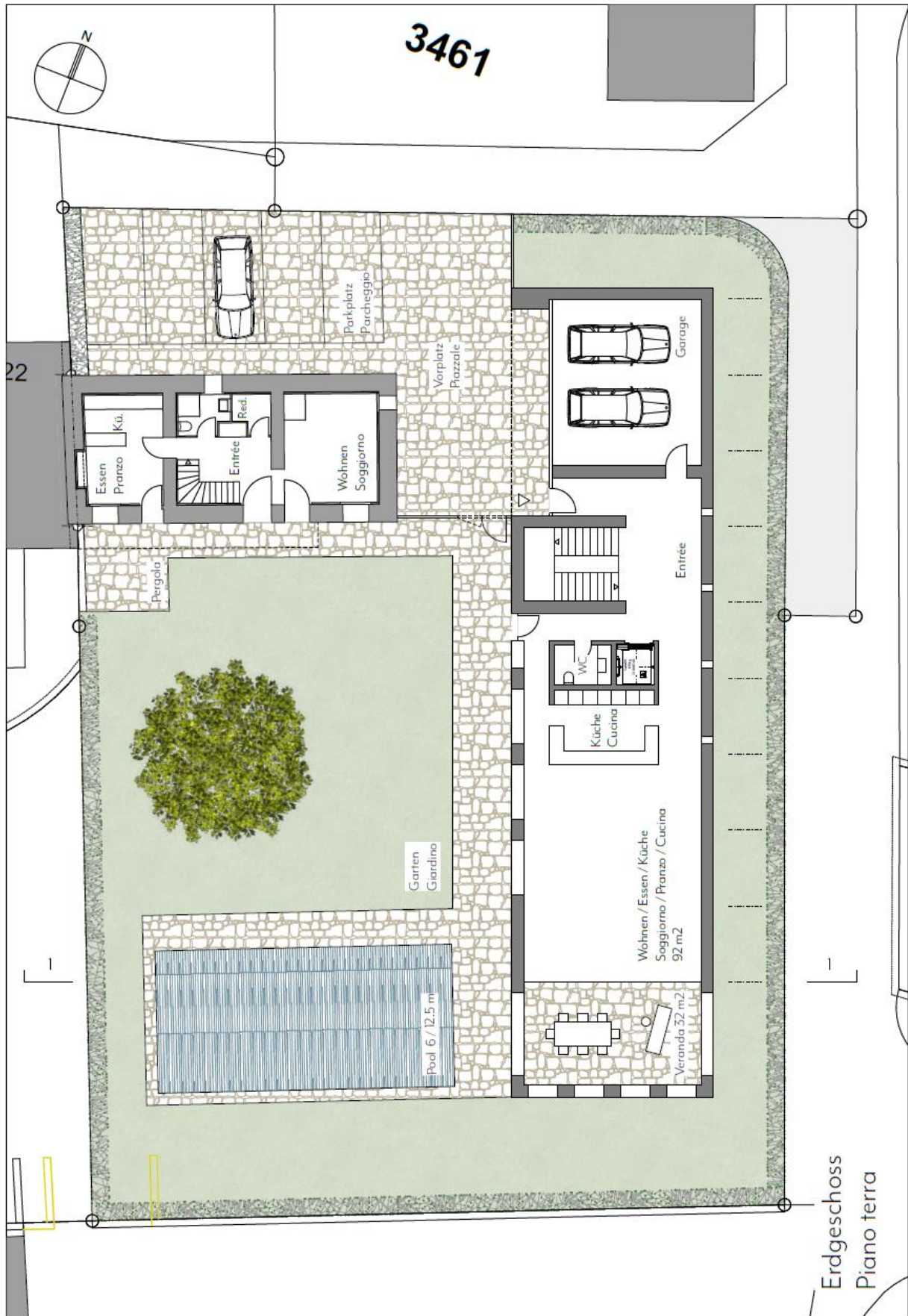


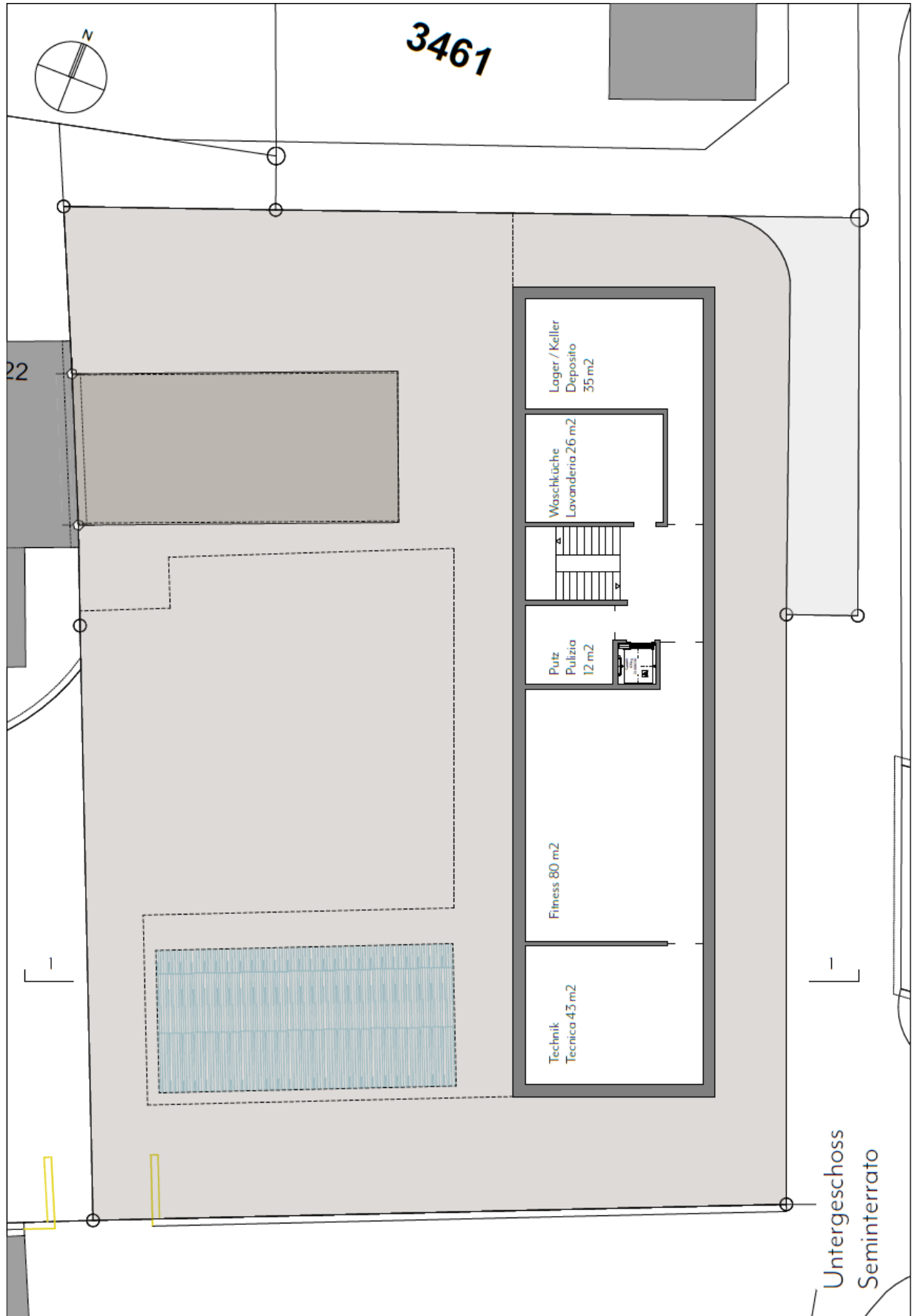


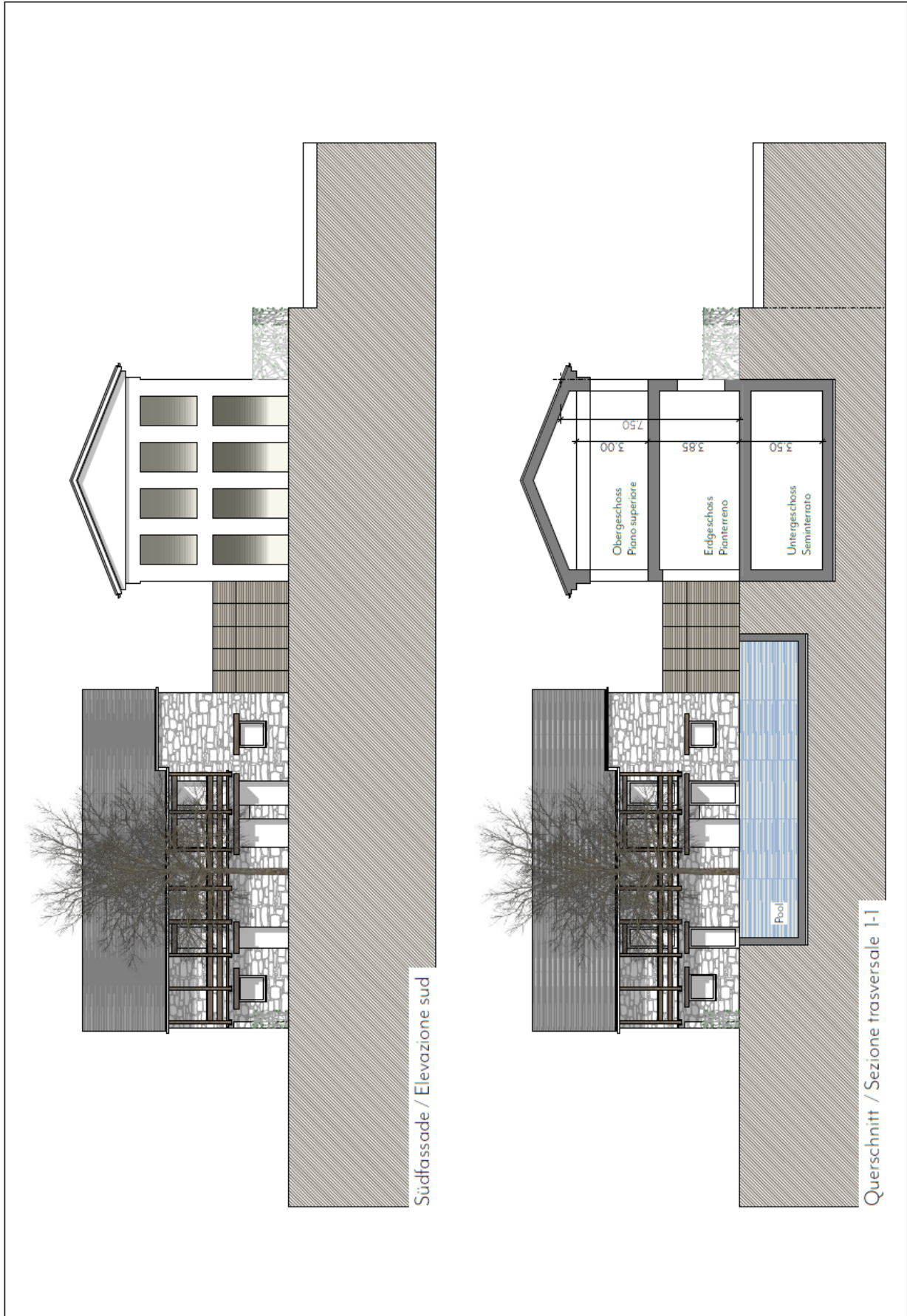
Situation Flugaufnahme mit Dachaufsicht
Sito vista aereo

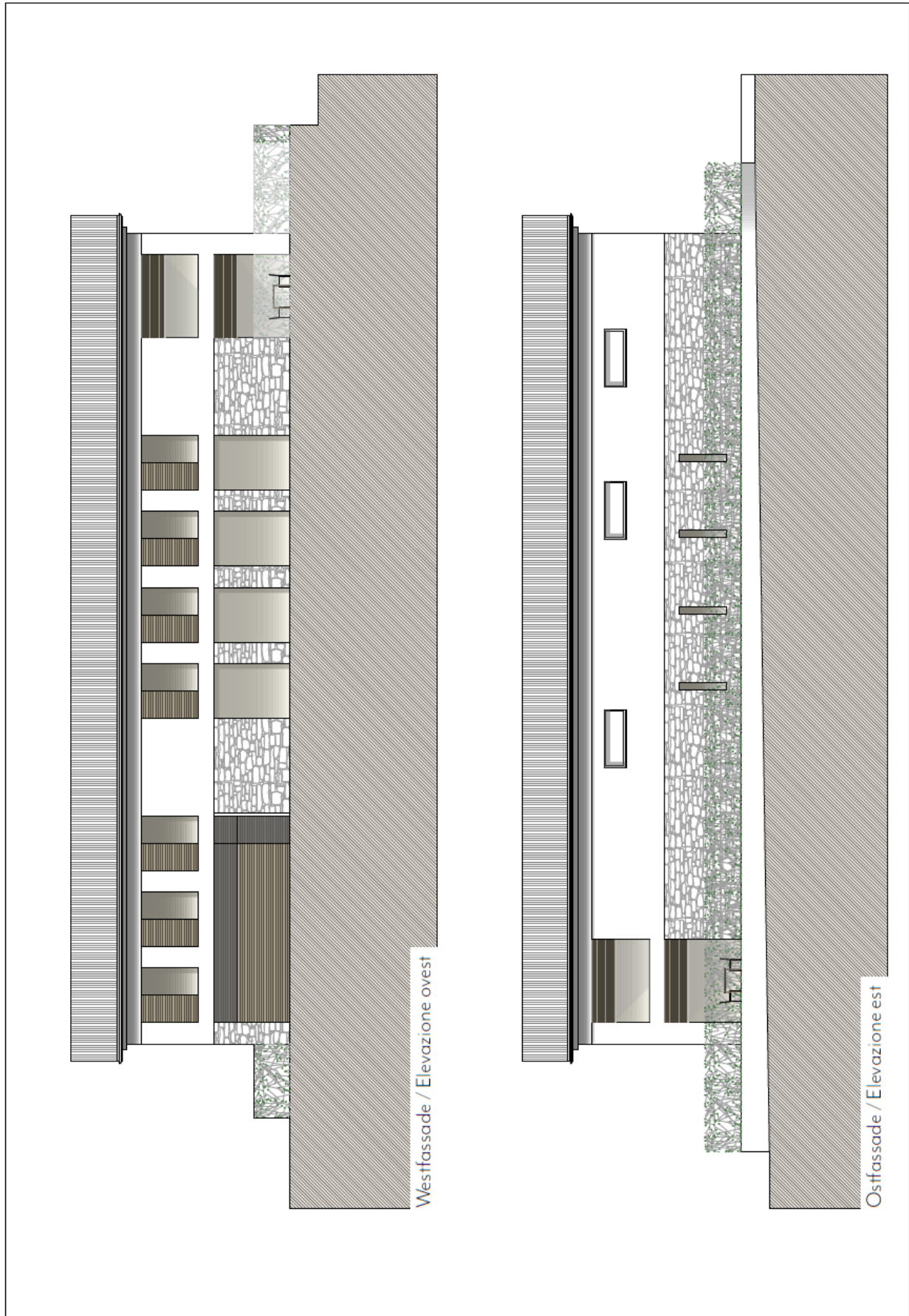


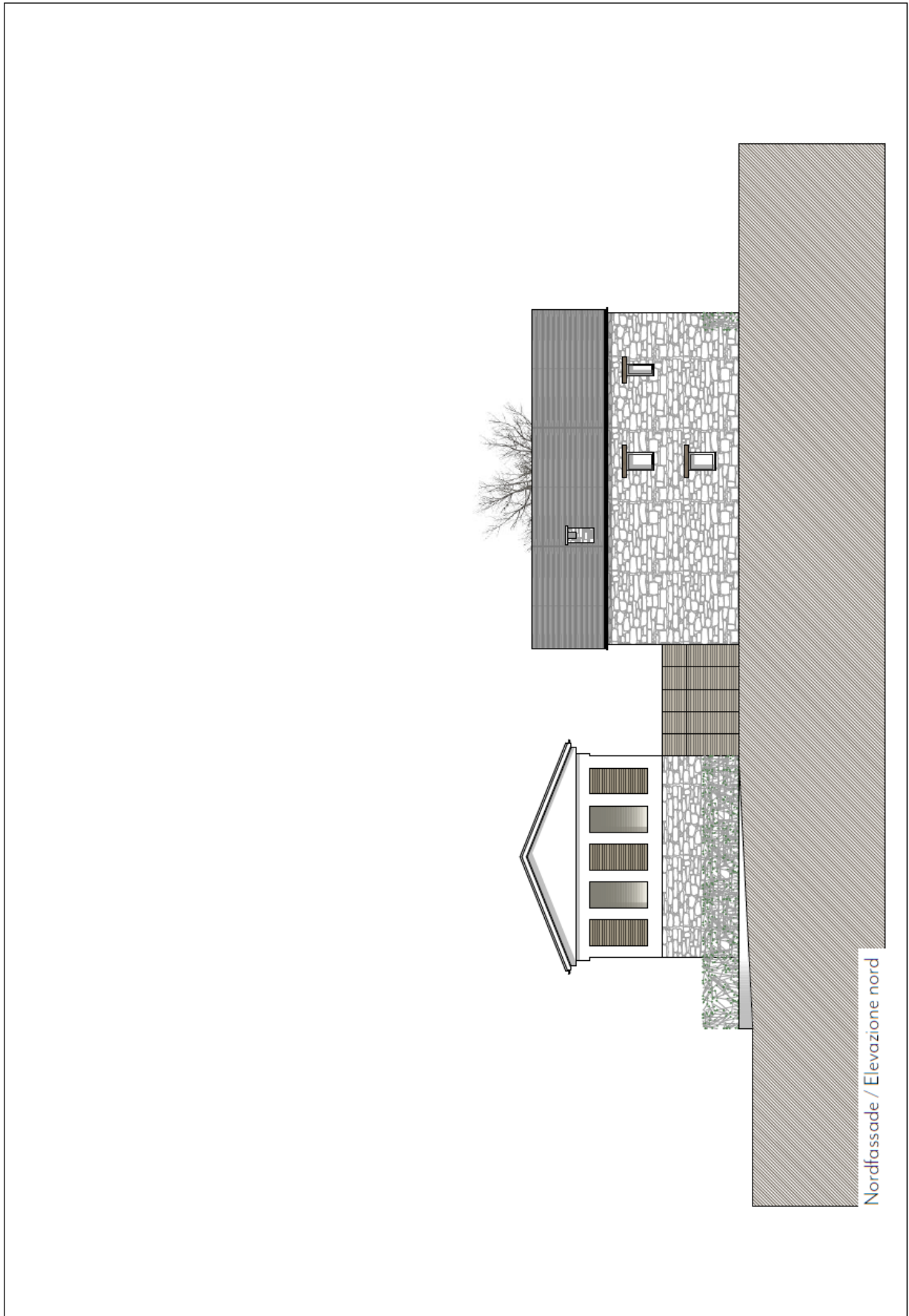












Raumprogramm Projekt Neubau *Programma dei vani progetto nuovo edificio*

Allgemein

Vertikalerschliessung mit Treppe und Aufzug über alle Geschosse

Generale

Accesso verticale con scale e ascensore su tutti i piani

Untergeschoss:	Fitnessraum 80 m ² Technikraum 43 m ² Putzraum 12 m ² Waschküche / Trockenraum 26 m ² Lager- / Kellerraum 35 m ²	<i>Seminterrato:</i>	<i>Sala fitness 80 m² Sala tecnica 43 m² Camera di pulizie 12 m² Lavanderia / Asciugatoi 26 m² Magazzino / Cantina 35 m²</i>
Erdgeschoss:	Doppelgarage Entrée Gäste-WC Wohnen / Essen / Küche 92 m ²	<i>Piano terra:</i>	<i>Garage doppio Entrata WC per gli ospiti Soggiorno / Sala da pranzo / Cucina 92 m² Veranda 32 m²</i>
Obergeschoss:	Veranda 32 m ² Korridor Zimmer 27 m ² DU / WC Zimmer 21 m ² Zimmer 28 m ² Zimmer mit DU / WC 28 m ² Zimmer mit DU / WC 47 m ²	<i>Piano superiore:</i>	<i>Corridoio Camera 27 m² Doccia / WC Camera 21 m² Camera 28 m² Camera con doccia 28 m² Camera con doccia 47 m²</i>

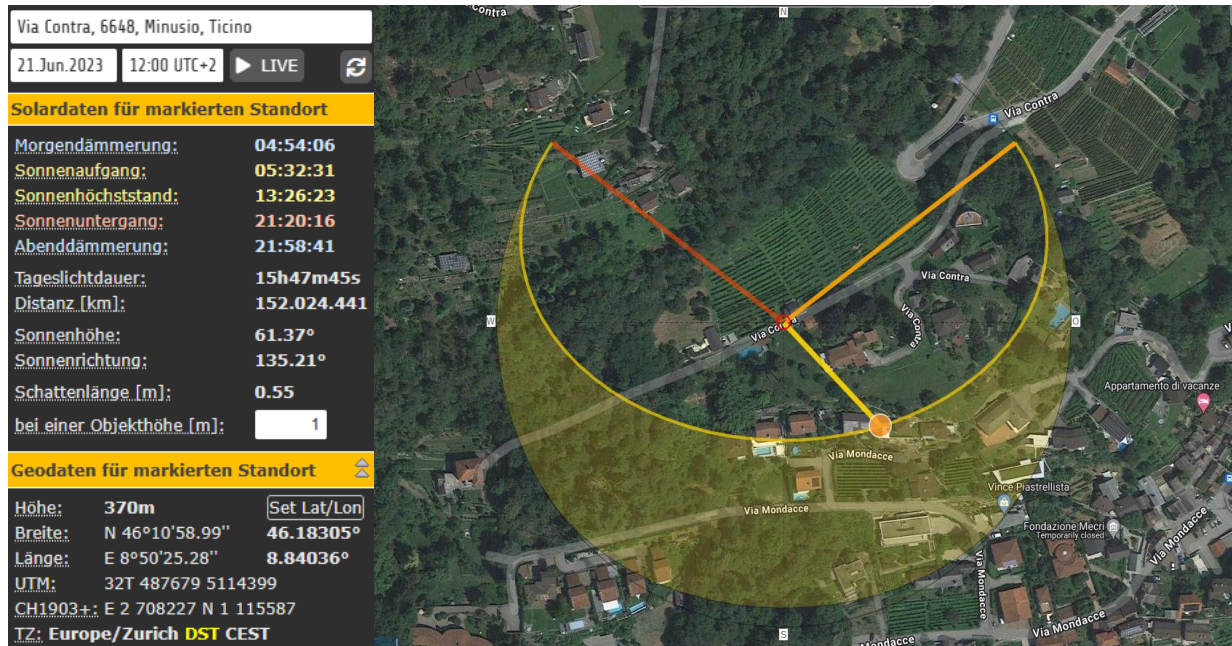
Umgebung

5 Besucherparkplätze mit Vorplatz
Gartenanlage mit Pool 6.00 x 12.50 m

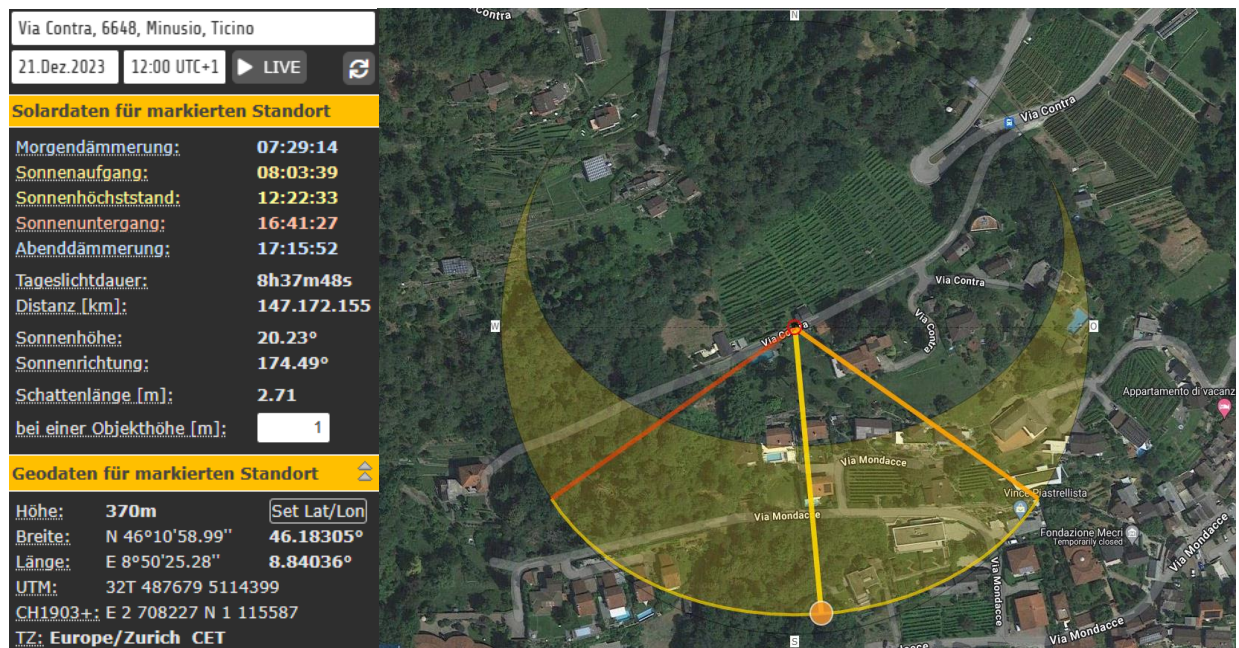
Dintorni

*5 parcheggi dpr visitatori con piazzale
Giardino con piscina 6.00 x 12.50 m*

Besonnung Esposizione solare



Sommer / Estate 21.06.



Winter / Inverno 21.12.

Wichtig zu wissen *Importante da sapere*

- **Das vorliegende Exposé** soll Ihnen lediglich einen ersten Eindruck des Objektes verschaffen. Zur Klärung von Fragen oder für Detailinformationen kontaktieren Sie uns.
- **Eine Besichtigung des Objektes** macht nur Sinn, wenn Sie bereits mit einem Bankfachmann Ihrer Bank gesprochen haben und ein Finanzierungsnachweis vorliegt.
- **Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.** Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann von unserer Seite 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. Auch ist sie weder für den Verkauf noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.
- **Das Objekt** gilt als reserviert, wenn die Kaufzusage von allen Parteien unterschrieben ist und die Anzahlung bei uns eingegangen ist.
- **Die zu leistende Reservationszahlung** wird dem Kaufpreis angerechnet, wird jedoch nicht verzinst.
- **Die Vertrags-, Beurkundungs- und Notariatskosten** gehen zu Lasten der Käuferschaft.
- **Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer und die Maklerprovision** gehen vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.
- **Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen** einer schweizerischen Bank ist bei der Beurkundung des Kaufvertrages über den gesamten Kaufpreis, abzüglich Reservationszahlung, vorzulegen.

- ***Questa presentazione** ha il solo scopo di darvi una prima impressione della proprietà. Vi invitiamo a contattarci per chiarire qualsiasi dubbio o per avere informazioni dettagliate.*
- ***La visita dell'immobile** è giustificata solo se avete già parlato con un banchiere della vostra banca e se avete la prova di un finanziamento.*
- ***Tutte le informazioni sono fornite senza garanzia.** Non ci assumiamo alcuna responsabilità per l'accuratezza o la completezza delle informazioni fornite. Queste devono essere verificate in ogni caso dall'interessato.*
- ***Il presente opuscolo** è destinato esclusivamente all'uso personale e non può essere copiato o reso disponibile a terzi in alcuna forma senza il nostro consenso. Non è inoltre vincolante né per la vendita né per l'iscrizione al registro fondiario.*
- ***L'immobile** si considera prenotato quando l'impegno di acquisto è stato firmato da tutte le parti e la caparra è stata da noi ricevuta.*
- ***Il pagamento della prenotazione da effettuare** viene accreditato sul prezzo di acquisto, ma non produce interessi.*
- ***Il contratto, le spese notarili** e le spese per il notaio sono a carico dell'acquirente.*
- ***L'imposta sugli utili immobiliari e la commissione dell'agente immobiliare** sono interamente a carico del venditore.*
- ***Una promessa di pagamento irrevocabile** da parte di una banca svizzera per l'intero prezzo di acquisto, meno il pagamento della caparra deve essere presentata al momento dell'autenticazione del contratto di acquisto.*

Haben Sie Fragen zum Objekt oder möchten die Liegenschaft vor Ort besichtigen? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Avete domande sull'immobile o desiderate vederlo in loco? Non esitate a contattarci. Siamo a vostra disposizione.

Kontakt / Contatto

onegate ag

Bruno Achermann | Winterberg 1 | CH-6460 Altdorf | Tel. +41 79 339 18 91 | b.achermann@onegate-ag.com

