



210 m2 – 4 LIVELLI – GIARDINO – BOX + POSTEGGIO – LOCALE HOBBY

## **GRANDE VILLETTA A SCHIERA 4.5 LOCALI A GENESTRERIO (MENDRISIO)**

MAPPALE 810 RFD MENDRISIO-GENESTERIO

**DOCUMENTAZIONE DI VENDITA**



**Via al Pero 28D – 6852 Genesterio**

## IL COMUNE

Genestrerio è un quartiere del Comune di Mendrisio, situato nella parte meridionale del Cantone Ticino, al confine con l'Italia. Un tempo comune autonomo, è stato incorporato a Mendrisio nel 2009. Il quartiere conserva un carattere residenziale e tranquillo, con un nucleo storico ben curato e aree abitative moderne immerse nel verde. Conta circa 1'700 abitanti su una superficie di circa 1.5 km<sup>2</sup>.

L'ubicazione è strategica e piacevole: in posizione pianeggiante e soleggiata, a pochi minuti dal centro di Mendrisio, dai principali servizi, dalle scuole e dallo svincolo autostradale. La vicinanza alla campagna circostante e alla frontiera italiana offre un equilibrio ideale tra vita residenziale e accessibilità, rendendo Genestrerio un luogo apprezzato per la qualità abitativa e la tranquillità.



## L'UBICAZIONE

La proprietà è situata in posizione strategica e ben soleggiata in Via al Pero 28d a Genestrerio, in un contesto residenziale di recente costruzione (2011), piacevole e ben curato.

Il quartiere è adiacente alla strada cantonale e Mendrisio è raggiungibile in pochi minuti con tutti i servizi quali supermercati, scuole (elementari e liceo), farmacia, stazione ferroviaria, ecc. La fermata del bus è praticamente sotto casa e lo svincolo autostradale nord sud è situato a 1.5 km.

## LA CASA

La villetta è parte di un piccolo complesso di 3 case contigue disposte con allineamento spezzato, ognuna con la propria porzione di giardino, una strada di accesso privata con diritto di passo e un'area in comproprietà coattiva che include posteggi esterni (con accesso al proprio giardino lato ovest) e un edificio adibito a box auto (uno per casa) e piazzale antistante.

La villetta in vendita è capo schiera, dunque libera su 3 lati, contornata dal relativo giardino a prato verde. L'edificio si sviluppa su 3 livelli di circa 70 m<sup>2</sup> per piano oltre al piano interrato di pari dimensione. Gli spazi sono molto generosi con ampie camere, tripli servizi e ulteriore wc al piano terra, cucina abitabile separata, locale hobby riscaldato e lavanderia.

L'edificio è costruito in modo solido e curato con struttura perimetrale dotata di isolamento a cappotto e tetto a falde con sporto di gronda in cemento a vista.

La casa è così distribuita:

**PIANO TERRA:** entrata principale, corridoio, wc, cucina separata, soggiorno-pranzo, corpo scale;

**PIANO PRIMO:** scale, disimpegno, camera, camera matrimoniale, wc doccia, wc bagno, corpo scale;

**PIANO SECONDO (MANSARDATO):** scale, grande camera con wc doccia, ripostigli nelle zone sotto tetto;

**PIANO INTERRATO:** scale, grande locale disponibile, cantina-deposito, lavanderia e locale tecnico;

La casa è stata dotata successivamente di accessori ed elementi di comfort quali:

- Aria condizionata al piano mansarda (2023)
- Zanzariere (2023 e 2026 al piano interrato)
- Casetta attrezzi esterna dotata di elettricità
- Nuovo lucernario apribile al piano mansarda
- Nuovo armadio a muro al piano interrato
- Nuovo sensore porta d'ingresso e campanello (2026)
- Nuova vasca da bagno al primo piano

Inoltre:

- Apparecchio addolcitore acqua
- Avvolgibili elettrici e tende sole elettriche
- Impianto di irrigazione automatica per il giardino
- Box auto dotato di stazione di ricarica per auto elettrica

**LA CASA SI PRESENTA IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE. Possibilità di acquisto casa ammobiliata**

#### **DATI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Anno costruzione:           | 2011                                |
| Superficie fondo:           | 229 m2                              |
| Superficie abitabile lorda: | 210 m2                              |
| Superficie coperta:         | 280 m2                              |
| Volume:                     | 849 m2                              |
| No. Piani edificio:         | 4                                   |
| Indirizzo:                  | Via al Pero 28D – 6852 Genestrerio  |
| Balconi/terrazze/giardino:  | area esterna + giardino             |
| Struttura:                  | cemento armato + mattone intonacato |
| Muratura interna:           | mattoni in cotto intonacato         |
| Tetto:                      | a falde                             |
| Serramenti:                 | PVC doppi vetri                     |
| Riscaldamento:              | gas                                 |
| Distribuzione:              | serpentine                          |
| Pavimenti:                  | grès porcellanato + parquet         |
| Esposizione:                | sud - ovest                         |
| Lavanderia e cantina:       | si                                  |
| Disponibilità:              | a breve                             |
| Posteggi:                   | 1 box + 1 esterno                   |
| <b>Prezzo:</b>              | <b>CHF 850'000.--</b>               |
|                             | Tutto compreso                      |



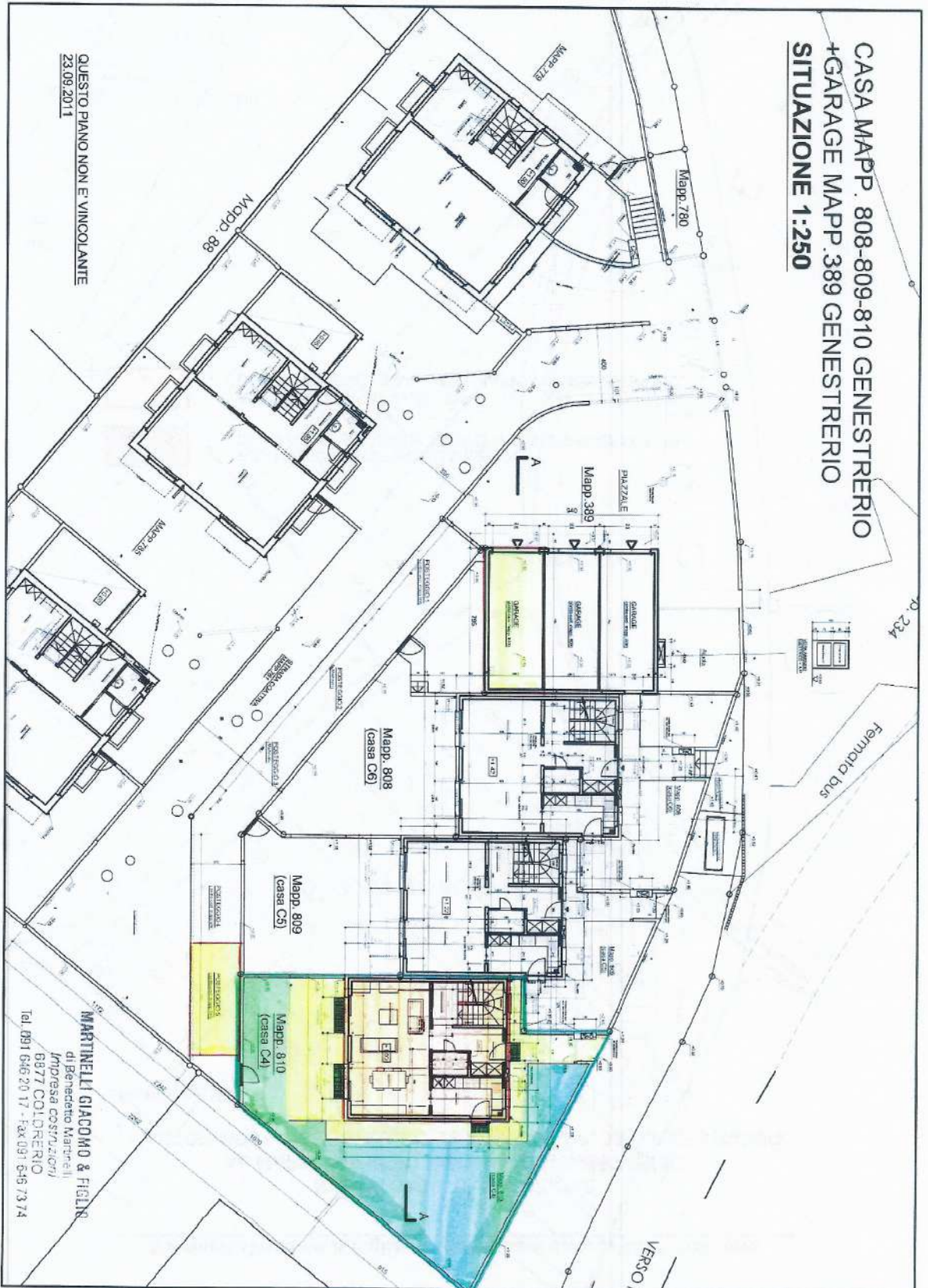
## PLANIMETRIA DEL FONDO





# PIANO SITUAZIONE

**CASA MAPP . 808-809-810 GENESTRERIO  
+GARAGE MAPP .389 GENESTRERIO  
SITUAZIONE 1:250**



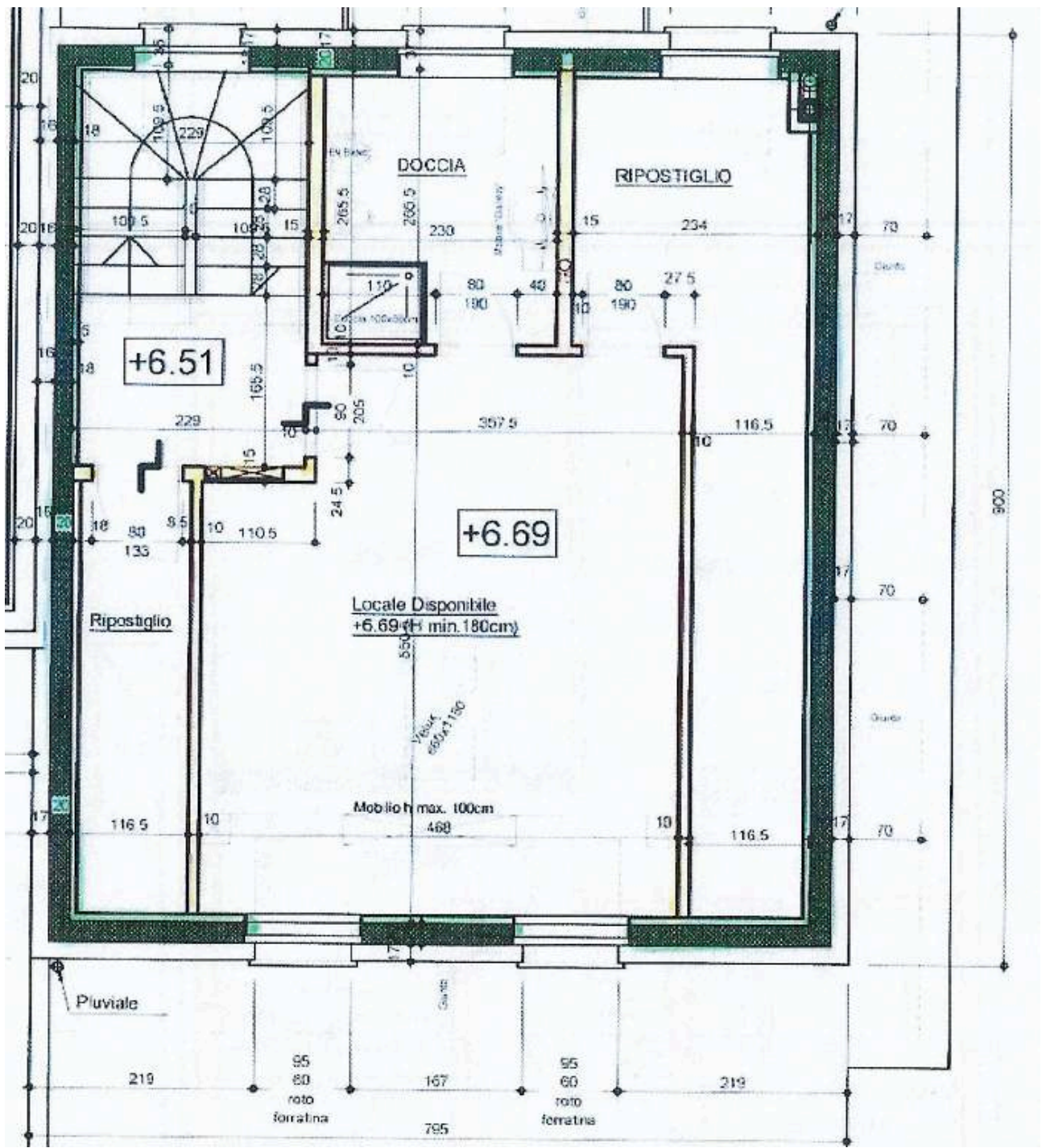
QUESTO PIANO NON E' VINCOLO ANTE  
23.09.2011

**MARTINELLI GIACOMO & FIELIN**  
di Benedetto Martinelli  
Impresa costruttrice  
68777 COLDERIO  
Tel. 091 646 20 17 - Fax 091 646 73 74

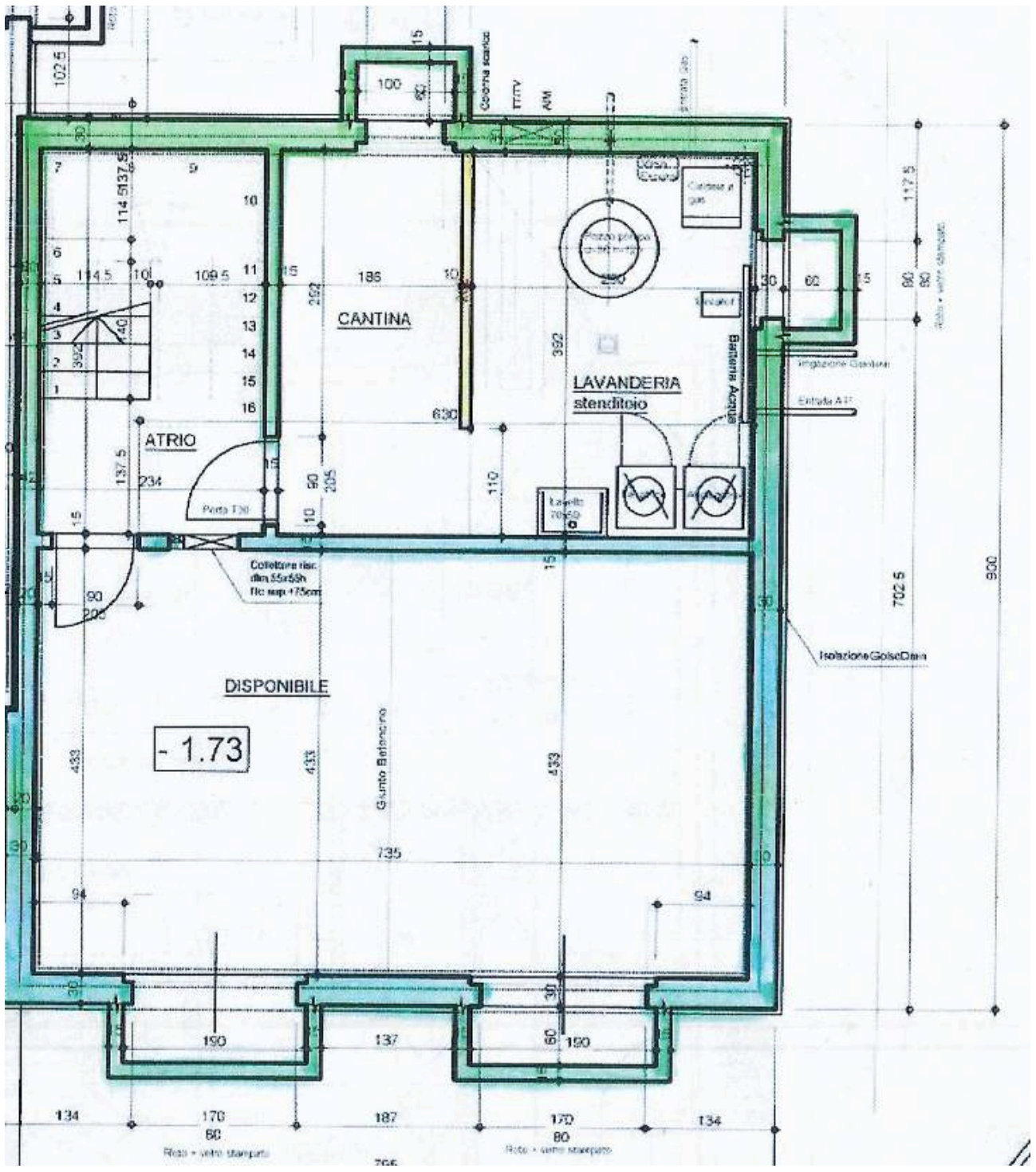




## SECONDO PIANO (MANSARDA)



# PIANO INTERRATO



FOTO















PER INFORMAZIONI E VISITE:



SCIARONI  
IMMOBILIARE

VIA CANTONALE 31D – 6918 FIGINO (LUGANO)  
+41 (0)78 898 55 49  
INFO@IMMOBILIARESCIARONI.COM