

ZU VERKAUFEN · CALEZZO · CENTOVALLI TI

Rustico im Grünen, mitten im Kastanienwald

Natursteinhaus mit Kamin, Garten, Pergola und Biotop – fernab von Strassen und Verkehr

2	45 m²	3'879 m²	1995-1999	Garten
Zimmer	Wohnfläche	Grundstück	Baujahr	+ Biotop

Verkaufspreis

CHF 290'000

DAS OBJEKT

Ein Rückzugsort im Wald

Abseits von Strassen und Verkehr, eingebettet in Kastanienwald, mit Blick auf die Berge des Centovalli.

Dieses zweistöckige Rustico aus Naturstein steht bei Calezzo in der Gemeinde Centovalli. Erreichbar ist es nur zu Fuss – genau das macht seinen Reiz aus: Ruhe, Natur und ein Garten, der sich wie eine Lichtung im Wald öffnet. Gemäss kantonalem Sonnenkataster ist die Besonnung das ganze Jahr über gut.

Das Haus wurde 1995 und 1999/2000 umfassend ausgebaut und ist in gutem, zweckmässigem Zustand. Es eignet sich für Naturliebhaber, die ein authentisches Tessiner Rustico suchen und auf Komfort wie eine Zufahrt bis vor die Tür verzichten können.

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

Ort	Calezzo, Centovalli-Intragna TI
Baujahr	Dach und Zwischenböden 1995, Innenausbau 1999/2000
Zimmer	2 (Wohnküche mit Kamin, Schlaf-/Wohnraum im Obergeschoss)
Flächen	ca. 45 m², Lagerraum
Nasszelle	Dusche/WC mit Waschmaschine
Grundstück	2 Parzellen: 2'423 m² mit Rustico und 1'456 m² (Wiese, Wald und Bachlauf)
Heizung	Offener Kamin, elektrische Fussbodenheizung im Erdgeschoss, Wärmepumpe
Ver- und Entsorgung	Strom, Gemeindewasser, Sickergrube, Elektroboiler
Aussenräume	Rasenterrasse mit Pergola, Biotop, Spielhäuschen, Schopf
Zugang	ca. 10 Minuten zu Fuss; öffentliche Parkplätze an der Strasse (Jahreskarte ca. CHF 270)
Zone	Ausserhalb Bauzone, als Zweitwohnsitz legalisiert
Verkaufspreis	CHF 290'000

DAS HAUS

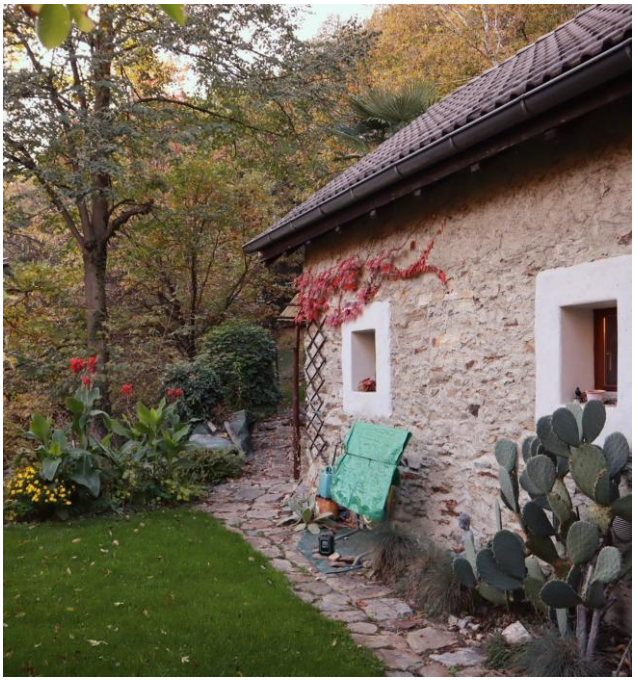
Natursteinhaus mit Geschichte

Das massiv gebaute Rustico stammt vermutlich aus dem Jahr 1919. 1995 wurden Dach und Zwischenböden erneuert, 1999 folgte der Innenausbau und Sickergrube. Zementziegeldach mit Dämmung, Holzfenster mit Doppelverglasung und Holztüren gehören zur Ausstattung.

Das Haus hat zwei Eingänge: unten direkt in die Wohnküche, oben über eine Natursteintreppe ins Obergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich ein Lagerraum von rund 33 m², angebaut ist ein Geräteschopf aus Stein und Holz, der angebaut wurde (siehe Hinweis auf der letzten Seite).



Zwei Eingänge, zwei Ebenen: Treppe zum Obergeschoss, unten die Tür zur Wohnküche.



Die Längsseite mit tiefen Fensternischen und Kakteen – Zeichen des milden Klimas.



Gepflegter Rasen, Pergola und Natursteinweg – ein Garten mitten im Wald.

GARTEN

Eine Lichtung im Wald

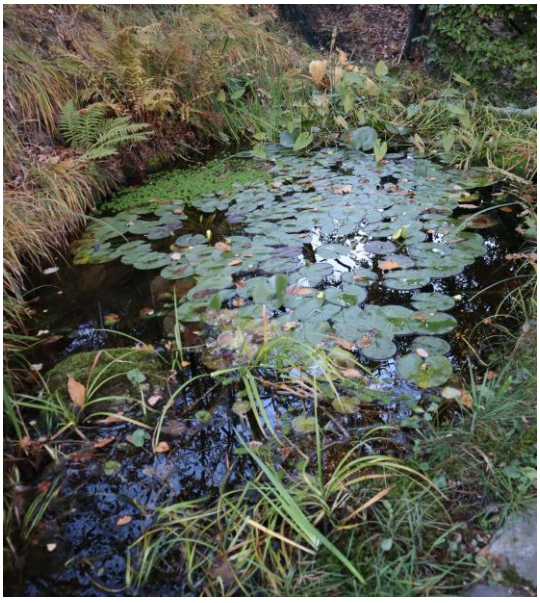
Der naturnah angelegte Aussenbereich ist gut erhalten und bietet viel Freiraum: eine Rasenterrasse mit Pergola aus Kastanienholz, Blumenbeete mit Palmen und Kakteen, ein Biotop mit Seerosen und ein Spielhäuschen für Kinder. Zum Rustico gehören insgesamt rund 3'900 m² Wald, Wiese und ein Stück Bach.



Die Pergola aus Kastanienholz am Rand der Rasenterrasse, dahinter fällt der Blick ins Tal.



Die Rasenterrasse mit Pergola am Rand des Grundstücks.



Das Biotop mit Seerosen – ein kleines Naturparadies.

WOHNEN

Holzbalken, Kamin und Tonplatten

Im Erdgeschoss liegt die Wohnküche mit alten Holzbalken, Tonplattenboden und offenem Kamin. Die elektrische Fussbodenheizung sowie die Luftwärmepumpe ergänzen das Kaminfeuer. Die Küchenzeile ist mit Glaskeramikherd, Backofen und Dampfabzug ausgestattet.



Die Wohnküche mit alten Holzbalken, Kamin und Tonplattenboden; die Holzleiter führt ins Obergeschoss.



Der offene Kamin mit massivem Holzbalken.



Die Küchenzeile mit Glaskeramikherd, Backofen und Dampfabzug.

SCHLAFEN UND BAD

Unter dem offenen Dachstuhl

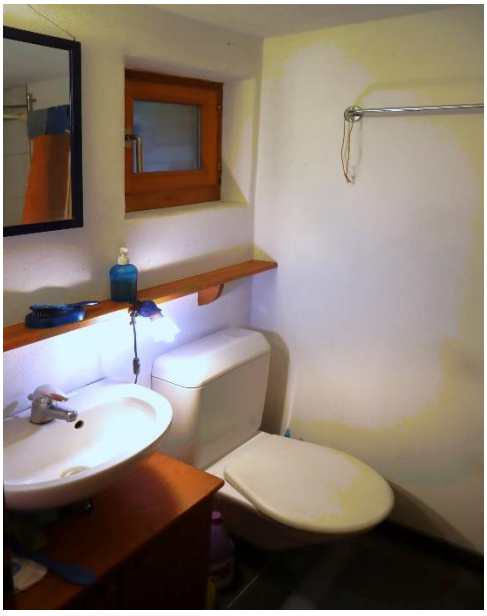
Über eine Holzleiter gelangt man ins Obergeschoss: ein heller Schlaf- und Wohnraum unter dem offenen Dachstuhl mit eigenem, ebenerdigem Ausgang in den Garten. Im Erdgeschoss liegt die Dusche/WC mit Waschmaschine.



Das Obergeschoss unter dem offenen Dachstuhl – Schlaf- und Wohnraum mit viel Holz und Charakter.



Arbeitsecke mit Blick in den Garten und Schlafbereich; vom Obergeschoss geht es ebenerdig ins Freie.



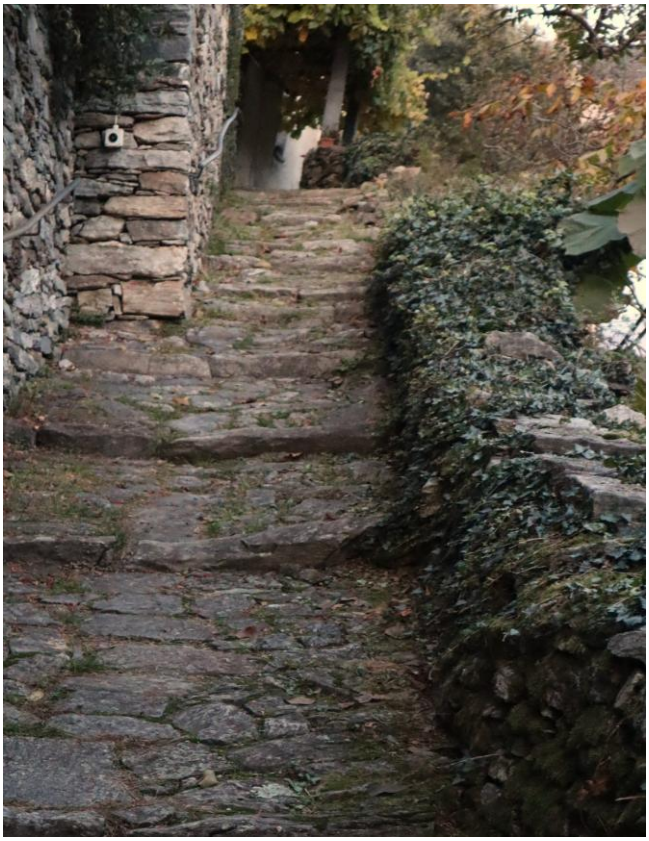
Im EG: Dusche, WC, Waschmaschine.

LAGE UND ZUGANG

Zu Fuss ins Grüne

Das Rustico liegt bei Calezzo, umgeben von Wald, mit Sicht auf Berge und bewaldete Hänge. Wer hier ankommt, lässt den Alltag buchstäblich an der Strasse zurück.

Vom Dorf aus führen alte Steintreppen und ein Fussweg durch den Kastanienwald in rund zehn Minuten zum Haus. Parkiert wird auf öffentlichen Parkplätzen an der Strasse; eine Jahreskarte kostet derzeit rund CHF 270.



Über alte Steintreppen und Pflastergassen geht es aus dem Dorf Richtung Rustico.



Der rund zehnminütige Fussweg führt durch den Kastanienwald, gesäumt von Trockensteinmauern.

ZUSTAND UND HINWEISE

Gut zu wissen

WICHTIGER HINWEIS ZUM KAUF

Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb der Bauzone; aufgrund einer Baubewilligung wurde sie 1995 - 1999 saniert und ausgebaut. Gleichzeitig wurde unterhalb des Hauses eine Sickergrube im 3-Kammern-System erstellt. Als Einschränkungen sind zu berücksichtigen, dass weder bauliche Veränderungen zulässig noch eine touristische Vermietung möglich sind.

Beim Kauf bestätigt die Käuferschaft, dass sie über diesen Umstand informiert wurde, der im Verkaufspreis berücksichtigt ist.

Gemäss der Marktwertschätzung vom Mai 2026 wurden keine strukturellen Baumängel festgestellt; der Ausbau ist in gutem Zustand und der Aussenbereich gut erhalten. Für eine ehrliche Einschätzung gehören auch folgende Punkte dazu:
Im Hausbereich besteht wenig aufgeschobener Unterhalt.
Das Haus ist nur zu Fuss erreichbar. Für Transporte ist mit Mehrkosten zu rechnen, zum Beispiel per Helikopter.
Die Natursteinwände sind verputzt, aber nicht gedämmt; geheizt wird elektrisch (Wärmepumpe) und mit Kamin.
Das Grundstück liegt ausserhalb der Bauzone, weiteren Baumassnahmen sind keine möglich. Die Zone ist im kantonalen Gefahrenkataster als Radon-Gebiet bezeichnet.

Der Verkaufspreis von CHF 290'000 entspricht dem Marktwert gemäss der Schätzung vom Mai 2026.

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus persönlich. Da der derzeitige Besitzer nicht im Tessin lebt, wird die Besichtigung in der Regel vom beauftragten Schätzer durchgeführt.

Dokumentation erstellt durch: Martin Keller Immobilienschätzungen Sagl
079 263 69 45 oder 076 580 02 91

info@stimaticino.ch

Alle Angaben ohne Gewähr. Sie beruhen auf der Marktwertschätzung vom Mai 2026 und den Informationen der Eigentümerschaft. Massgebend sind Grundbuch und Kaufvertrag.