



VERKAUFSDOKUMENTATION RUSTICO

WO RUHE BEGINNT UND GENUSS ZU HAUSE IST

Inmitten der reizvollen Tessiner Landschaft des Valle Maggia erwartet Sie dieses liebevoll renovierte Rustico mit besonderem Charakter. Ein Ort mit spürbarer Ausstrahlung!

Der ehemalige Ziegenstall wurde sorgfältig umgebaut und verbindet heute ursprünglichen Rustico–Charme mit einem modernen und wohnlichen Ambiente.

Das Haus, ein Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und das besondere Lebensgefühl des Tessins schätzen.



EIN RUSTICO MIT CHARAKTER

Das Rustico besticht durch seine Geschichte und seinen authentischen Charakter.

Der ehemalige Ziegenstall wurde fachgerecht renoviert und zu einem behaglichen Ferien- und Rückzugsort umgebaut. Die moderne Einrichtung fügt sich harmonisch in die ursprüngliche Bausubstanz ein.

Ein gemütliches Zuhause, das sich ideal als Ferienhaus, Wochenenddomizil oder persönlicher Rückzugsort eignet.

Hier trifft Tessiner Tradition auf zeitgemässen Wohnkomfort.



LEBEN IM FREIEN

Besonders reizvoll ist der grosszügige Aussenbereich.

Die Pergola lädt zum Verweilen ein. Eine Feuerstelle und der schöne Granittisch schaffen den perfekten Rahmen für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Rund um das Rustico befinden sich verschiedene Sitzplätze, sodass man zu jeder Tageszeit einen passenden Ort zum Entspannen findet.

Ob Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein am Abend oder ein gemütliches Essen unter der Pergola — hier spielt sich das Leben draussen ab.



EIGENER REBBERG UND ALTE KASTANIENBÄUME

Ein weiteres grosses Highlight der Liegenschaft ist der gepflegte und einfach zu bewirtschaftende Rebberg. Zusammen mit den alten Kastanienbäumen verleiht er dem Grundstück seinen unverwechselbaren Tessiner Charakter und macht die Liegenschaft zu etwas ganz Besonderem.

Auf der Parzelle befindet sich zudem ein separater Grillplatz mit Feuerschale – ideal für gesellige Stunden... zum Beispiel unter der ca. 300-jährigen Kastanie, inmitten der Natur und doch zu Hause.



GUT ERREICHBAR UND DOCH MITTEN IN DER NATUR

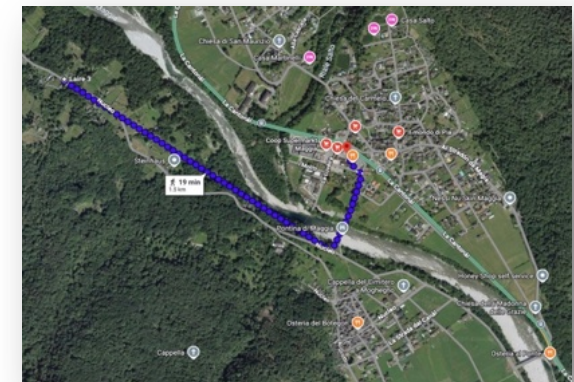
Trotz der naturnahen und ruhigen Lage ist das Rustico gut erreichbar.

Die Zufahrt mit dem Auto bis zum Haus ist problemlos möglich. Parkmöglichkeiten stehen vor Ort zur Verfügung.

Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist das Rustico gut erreichbar. Von der nächstgelegenen Bushaltestelle `Maggia Centro` führt der Weg in wenigen Minuten zum Rustico.

Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Bäckerei, Metzgerei) sowie Bank, Post, Apotheke, Arzt und Restaurants... befinden sich Dorfzentrum von Maggia, sodass für die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfs gesorgt ist.

Damit verbindet dieses Rustico zwei besondere Qualitäten: Ruhe und Natur — ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.



IHR PERSÖNLICHER RÜCKZUGSORT IM TESSIN

Dieses Rustico ist mehr als eine Immobilie.

Es ist ein Ort für lange Sommerabende, ein Glas Wein unter der Pergola, gemütliche Stunden am Feuer und Spaziergänge durch die Tessiner Landschaft.

Ein Ort, an dem man Abstand vom Alltag gewinnt und die einfachen Dinge wieder schätzen lernt.

Ein charmantes Rustico für Menschen, die das Besondere suchen und sich ihren eigenen Rückzugsort im Tessin schaffen möchten.



HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

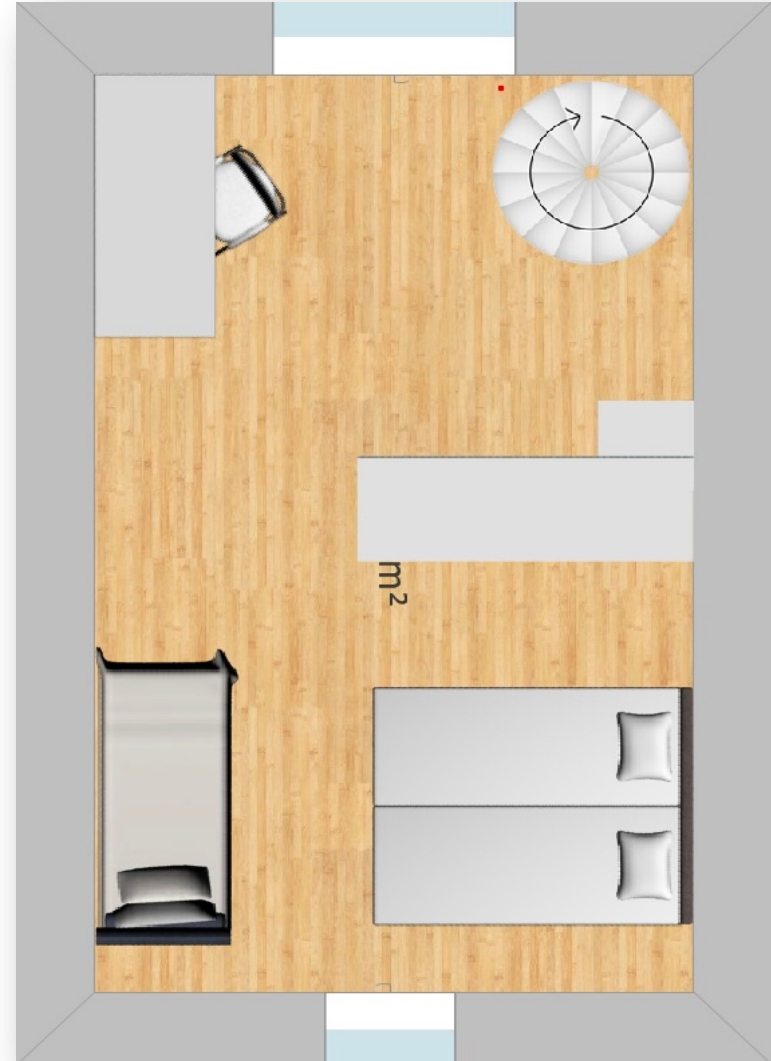
- Nettowohnfläche 50 m²
- Parzelle 2500 m², inkl. Rebberg (ca. 110 Rebstöcke)
- Fussweg ab ÖV-Haltestelle 20 Min. (1.5 km)
- Autozufahrt bis zum Rustico ist gewährleistet (Verbindungsstrasse Moghegno–Lodano)
- Parkmöglichkeiten unmittelbar beim Haus
- Wenige Gehminuten zu einem der schönsten Badestrände an der Maggia
- Küche, Bad und Wohnraum 2022 / 2024 erneuert
- Atika–Holzheizung (Halbspeicher)
- Infrarotpaneele im EG / OG
- Wasser– und Stromanschluss 2022 / 2026
- Pergola (mit darunterliegendem Naturkeller), Feuerstelle, Granittisch und Sitzbänke
- Rebberg erneuert, teilweise neu bepflanzt
- alte charaktervolle Kastanienbäume, Obstbäume
- Nutz– und Ziergarten
- mehrere Sitzplätze inkl. Grillplatz mit Feuerschale
- alle Fenster und Türen sind mit Insektenschutzgittern ausgestattet
- ganzjährig besonnt (Sonnenstunden sind jahreszeitlich abhängig)

DATEN IM ÜBERBLICK

- Baujahr ca. 17. Jahrhundert, 2001 vom Stall zum Wohnhaus auf- und ausgebaut
- Rustico ca. 50 m², 2 Stockwerke, EG Wohnen (Entrée, Küche, Bad), OG Schlafen
- Bodenbeläge EG Granitplatten, OG Holzriemenboden
- Renovationen Küche und Bad 2022, Stromanschluss (SES) 2022, Wohnraum mit Heizung 2024
- Parzellen ca. 2500 m²
- Rebberg Landwirtschaftsparzelle, erneuert 2022, fortlaufend Neubepflanzt
- Energieversorgung Strom- und Wasseranschluss
- Heizung Holzheizung (EG), Infrarotpaneele (EG / OG)
- Abwasser fossa settica / pozzo pendente
- Zustand sehr gut und gepflegt
- Zweitwohnsitz
- Verfügbarkeit nach Absprache



GRUNDRISS EG / OG



PARZELLENPLAN



SITUATIONSPLAN

