



Tipo di immobile
Casa unifamiliare

Prezzo di vendita
CHF 785'000.-

Disponibile da
Su richiesta

Superficie utile
145 m²

Locali
4

Anno di costruzione
1900

N. di riferimento
CaBe03

Superficie del lotto
28 m²

LA CANTONÁL 172, 6674 MAGGIA

TRADIZIONE E DESIGN – L'INCONTRO PERFETTO NEL CUORE DEL TICINO

Da antica stalla a capolavoro architettonico: un equilibrio perfetto tra storia e modernità abitativa.

INDICE DEI CONTENUTI

- 03 Posizione dell'immobile
- 04 Infrastrutture
- 06 Descrizione
- 08 Descrizione dettagliata
- 09 Immagini
- 25 Documenti
- 30 Contatto

CASE BERTOLOTTI IMMOBILIARE – PERCHÉ PERSONALE È SEMPLICEMENTE MEGLIO

Case Bertolotti Immobiliare rappresenta competenza, discrezione e una vera passione per gli immobili sul Lago Maggiore. Come agenzia a conduzione privata con sede ad Ascona, vi accompagniamo personalmente – dal primo incontro fino alla consegna dell'immobile.

Noi, Damiano Bertolotti e Fabienne Helen Daul, siamo un team affiatato, specializzato nella vendita di residenze secondarie in Ticino. Grazie alla nostra profonda conoscenza del mercato e alla lunga esperienza, offriamo una consulenza completa anche in materia di imposta sull'utile fondiario e delle disposizioni della Lex Koller per l'acquisto da parte di non residenti in Svizzera.

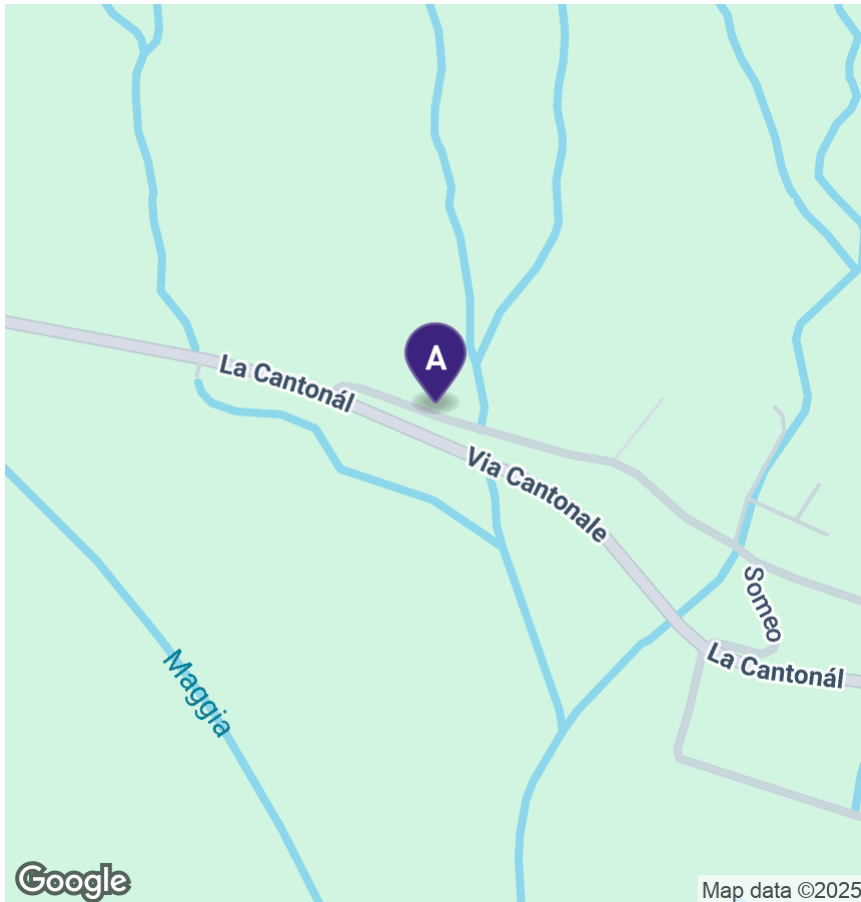
I nostri acquirenti apprezzano inoltre il supporto nella gestione di progetti di ristrutturazione o rinnovo, che coordiniamo con artigiani locali di fiducia. Così, da un immobile nasce una vera casa – secondo i vostri desideri.

Con noi non troverete un servizio anonimo, ma impegno autentico, trasparenza e tempo per le vostre esigenze. Perché siamo convinti che un buon affare è tale solo se soddisfa tutte le parti – perché personale è semplicemente meglio.

Cordialmente,
Fabienne & Damiano Bertolotti

POSIZIONE DELL'IMMOBILE

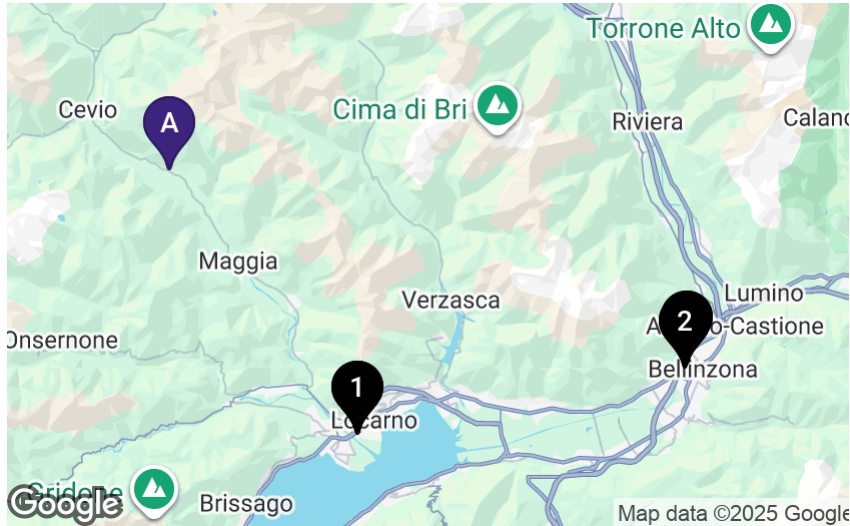
6674 Someo si trova nel distretto Vallemaggia, nel Cantone Ticino. La popolazione nel comune politico di Maggia è variata mediamente del +0.5% annuo negli ultimi 5 anni, situandosi a 2'674 abitanti (stato 31 dicembre 2024). La pressione fiscale equivale al 11.6% (Cantone: 11.2%). Il comune ha registrato un'attività edilizia residenziale media del 1.2% annuo negli ultimi 5 anni, mentre il tasso di affitto attualmente ammonta al 0.6% (stato 1 giugno 2025). I prezzi immobiliari negli ultimi 5 anni sono cambiati del +10.2% (Cantone: +10.0%).



INDIRIZZO

La Cantonál 172
6674 Maggia

INFRASTRUTTURE



SCUOLE E CENTRI DI FORMAZIONE

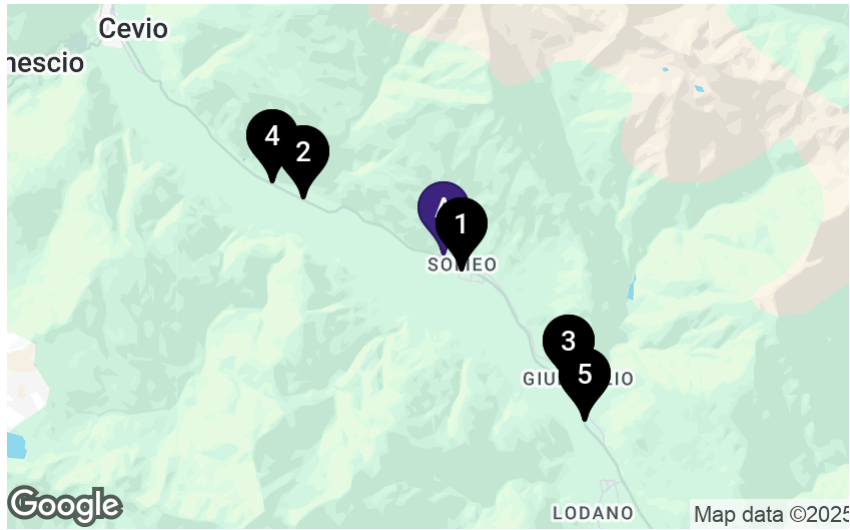
	🚶	🚲	🚗
1 Liceo cantonale di Locarno	17.1 km	256'	64' 26'
2 ICEC - Istituto Cantonale di Economia e Commercio	29.1 km	504'	122' 51'
3 Liceo cantonale di Bellinzona	29.1 km	508'	123' 51'



NEGOZI

	🚶	🚲	🚗
1 Azienda Agricola Ambrosini	4.9 km	73'	18' 7'
2 Coop Supermercato Cevio	5.5 km	81'	20' 7'
3 Macelleria 4 Tagli	5.9 km	82'	18' 7'
4 Coop Supermercato Maggia	5.9 km	83'	21' 7'
5 Denner Express	5.9 km	83'	20' 8'

MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICI



		🚶	🚲	🚗
1	Someo	321 m	6'	2' 1'
2	Riveo, chiesa	2 km	29'	7' 3'
3	Giumaglio	2.4 km	33'	8' 3'
4	Riveo, Paese	2.4 km	35'	8' 3'
5	Coglio	2.9 km	40'	10' 4'

DESCRIZIONE

Nel cuore della pittoresca Valle Maggia sorge questa straordinaria casa ticinese – un luogo dove passato e presente convivono in perfetta armonia. Un tempo semplice stalla, oggi si presenta come un capolavoro architettonico che unisce il fascino costruttivo del rustico tradizionale all'eleganza contemporanea. Pietra di granito, legno, vetro e metallo si fondono in una composizione raffinata che trasmette forza, calore e stile.

Fino al 2019 l'edificio era ancora una stalla. Oggi racconta una nuova storia – quella di una casa che conserva l'anima del vecchio Ticino offrendo al contempo tutti i comfort della vita moderna. Già aprendo la pesante porta in legno si percepisce che questa abitazione ha un'anima. L'atmosfera è autentica, curata nei dettagli e contraddistinta da un gusto architettonico di grande sensibilità.

L'ingresso, con il suo pavimento in granito, accoglie con un equilibrio perfetto tra tradizione e design contemporaneo. L'antica porta della stalla è stata sapientemente conservata come elemento decorativo, testimone silenzioso della storia della casa. In una nicchia a muro, elegantemente celata, si trova un pratico guardaroba – un dettaglio discreto ma funzionale, espressione di una progettazione attenta e armoniosa.

Alla vostra sinistra si apre la camera da letto, luminosa e rivolta a sud. Accanto, il bagno rivela un'eleganza unica: due moderni lavabi rotondi si integrano perfettamente con una doccia in granito massiccio, creando un ambiente naturale e sensuale – come una cascata che scende da una parete di roccia viva.

Una scala in granito conduce al generoso soggiorno. Il pavimento in rovere, la pianta aperta e le quattro ampie finestre a tutta altezza donano luce e profondità, creando un senso di accoglienza e libertà. Su circa 53 m², zona giorno e cucina si fondono in un unico spazio, dove la luce del mattino e i colori della sera trasformano ogni momento in un'esperienza.

La cucina moderna si inserisce con sobrietà e stile in questo ambiente raffinato. Le tonalità scure e il piano di lavoro in granito riprendono i materiali della regione, creando un equilibrio perfetto tra eleganza e autenticità. Tutto è studiato nei minimi dettagli, con gusto e coerenza – un luogo dove cucinare e vivere diventano sinonimi di piacere.

Un'ulteriore scala in granito, incorniciata da vetro e metallo scuro, conduce al piano superiore – uno spazio caratterizzato da travi a vista e linee del tetto morbide, che infondono calore e intimità. Che venga utilizzato come camera per gli ospiti, atelier o studio privato, questo ambiente offre infinite possibilità di interpretazione e personalità.

Da qui si accede alla terrazza, ampia e soleggiata, che si adagia dolcemente contro un vigneto. Un tavolo in granito con panche invita a momenti conviviali o a istanti di quiete, quando il sole al tramonto tinge la valle d'oro. È il Ticino più autentico, quello che si vive con tutti i sensi: sincero, luminoso, vitale.

Lo spazio esterno non è solo un luogo, ma un modo di vivere. Il profumo delle viti, il ronzio estivo delle api, il mormorio del fiume creano un'atmosfera di calma e ispirazione. Che si tratti di un bicchiere di Merlot ticinese in compagnia, di una lettura all'ombra o di una serata di silenzio e luce, questa casa invita a godere ogni attimo.

Anche l'ambiente circostante contribuisce al suo fascino. Someo si trova immerso in una delle zone più autentiche del Ticino – tra colline verdi, boschi di castagni e acque cristalline. La Valle Maggia è sinonimo di natura, artigianato e qualità di vita. Qui il tempo sembra scorrere più lentamente, regalando spazio a ciò che conta davvero. Eppure, in meno di mezz'ora, si raggiungono Locarno e Ascona – l'equilibrio perfetto tra tranquillità e comodità.

Nonostante non disponga di un parcheggio privato, numerosi posteggi pubblici si trovano direttamente davanti alla casa. La fermata dell'autobus è raggiungibile in soli due minuti a piedi – perfetta per chi ama muoversi senza auto e godere appieno della semplicità del luogo.

La proprietà può essere acquistata come residenza secondaria: un rifugio ideale per chi desidera ritrovare calma, respirare profondamente e ricaricarsi. Pur immersa nella quiete, la casa offre tutti i vantaggi di un'abitazione moderna – comfort, estetica e funzionalità in perfetta sintonia.

Questa casa è molto più di una proprietà: è un frammento di storia ticinese, reinterpretato con amore, rispetto e maestria. Qui tradizione, artigianalità e stile senza tempo si fondono in un insieme unico, capace di toccare il cuore e la mente.

Benvenuti a Someo – benvenuti in un luogo dove passato e futuro vivono in armonia. Dove ogni giornata comincia come solo in Ticino può cominciare: con il sole, la quiete e la sensazione profonda di essere finalmente a casa.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

DATI PRINCIPALI

N. di riferimento	CaBe03
Disponibile da	Su richiesta
Piano	1
Locali	4
Bagni	2
Numero unità abitative	1
Anno di costruzione	1900
Anno ultimo rinnovo	2020
Condizione / Stato	Ammodernato
Numero mappale	28
Generazione di calore	Riscaldamento con pompa di calore
Distribuzione di calore	Riscaldamento a pavimento

OFFERTA

Prezzo di vendita CHF 785'000.-

AREE

Superficie utile 145 m²

Superficie del lotto 28 m²

Superficie terrazza 5 m²

Cubature GVA 652 m³

CARATTERISTICHE

- ✓ Abitazione primaria
- ✓ Abitazione secondaria
- ✓ Adatto ai bambini
- ✓ Ammodernato
- ✓ Animali ammessi
- ✓ Lavatrice
- ✓ Permesso per stranieri
- ✓ Soleggiato
- ✓ Tranquillo
- ✓ Vista sulle montagne



IMMAGINI





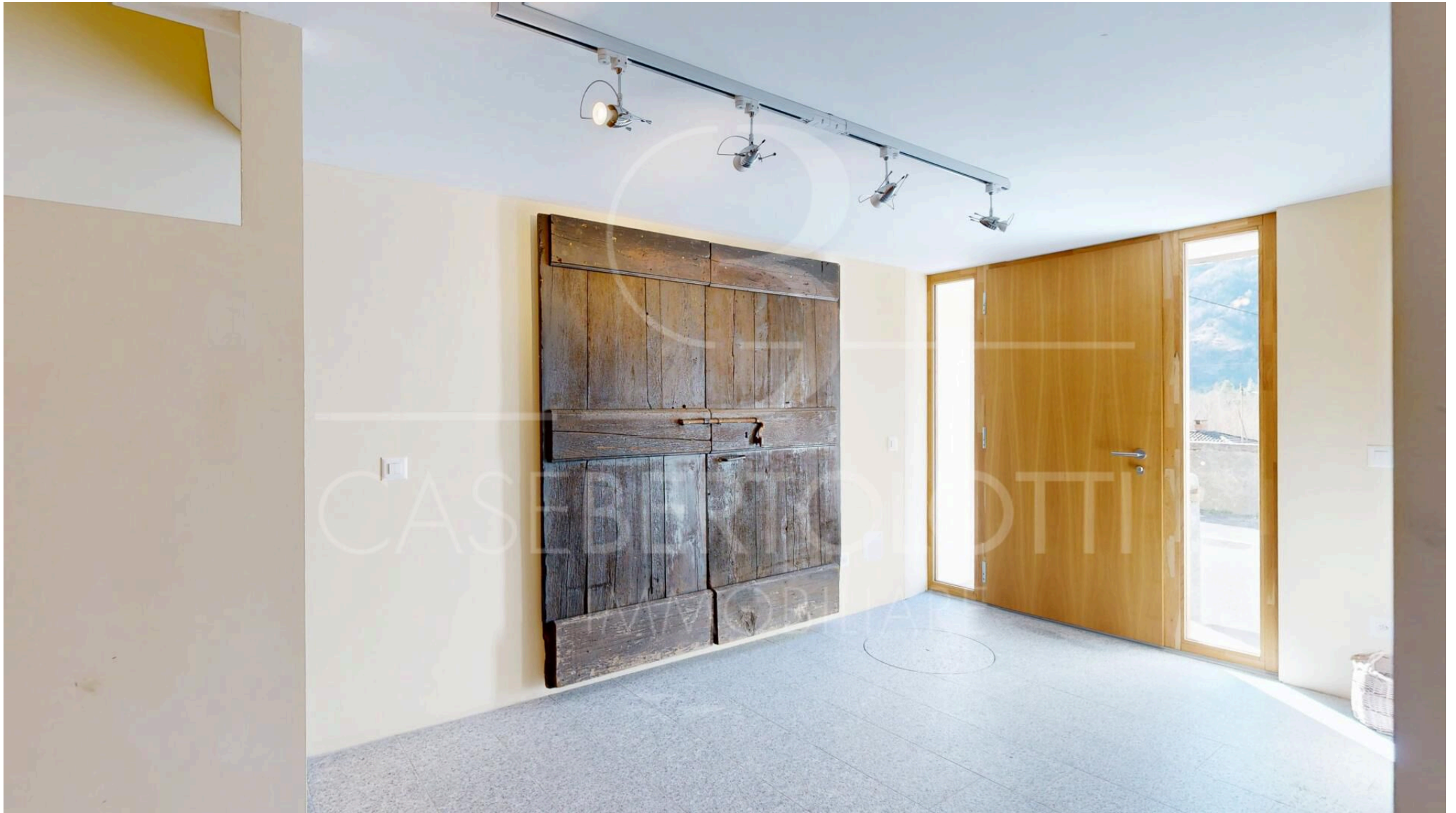
















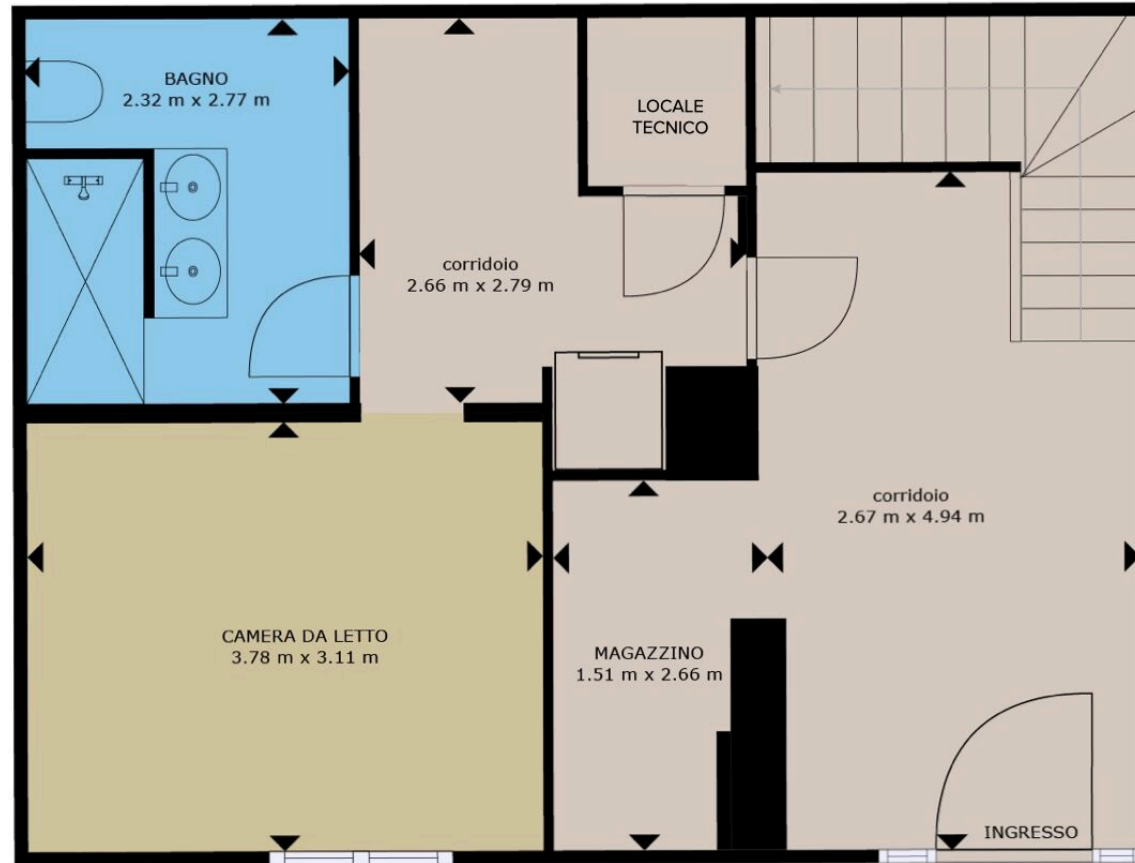












PIANTERRENO / ERDGESCHOSS



PRIMO PIANO / ERSTE ETAGE



SECONDO PIANO - USCITA TERRAZZA / ZWEITE ETAGE - AUSGANG TERRASSE



POSITION / POSIZIONE



CONTATTO



LA SUA PERSONA DI CONTATTO

Damiano Bertolotti
Inhaber & Geschäftsführer

T: 078 603 63 17
damiano@casebertolotti.ch

AGENZIA

Case Bertolotti Immobiliare GmbH

Via Bartolomeo Rusca 2
6600 Locarno

T: +41 91 791 92 92

ciao@casebertolotti.ch
www.casebertolotti.ch

ORARI DI APERTURA

Dal lunedì al venerdì, dalle 9:30 alle 17:00, e su appuntamento anche oltre.

Il sabato siamo disponibili, se possibile, su richiesta.

Poiché siamo spesso impegnati in visite, vi preghiamo di fissare un appuntamento prima di recarvi in ufficio.

DISCLAIMER (DICHIARAZIONE DI NON RESPONSABILITÀ)

Il presente dossier di vendita, così come tutti i testi e le fotografie in esso contenuti, sono di proprietà di Case Bertolotti Immobiliare. La diffusione o la riproduzione non è consentita senza la nostra espressa autorizzazione. Nel Cantone Ticino le spese contrattuali, di traduzione, autenticazione e registro fondiario, così come l'imposta di trapasso e le eventuali domande LAFE, sono a carico dell'acquirente. L'imposta sugli utili immobiliari e la provvigione di mediazione sono a carico del venditore. Tutte le informazioni si basano sui dati messi a disposizione dai proprietari. Pur prestando la massima cura nella loro elaborazione, decliniamo ogni responsabilità per completezza, correttezza o possibili interpretazioni errate.