CASA / VILLA

GRAVESANO - ACCOGLIENTE VILLA CON VISTA PANORAMICA

Via Vallone 6, 6929 Gravesano

UNIQHOME SAGL

+41 91 973 30 40

info@uniqhome.ch

Via Monda 2, CH-6528 Bellinzona - Camorino

www.uniqhome.ch

DESCRIZIONE

Benvenuti a Gravesano alta, dove sarete accolti da un’esclusiva villa unifamiliare in ottime condizioni: qui potrete vivere momenti di relax e svago in famiglia, godendo di una delle viste panoramiche più belle del Malcantone.

Che sia d’estate nel soleggiato giardino tra le bolle della Jacuzzi o d’inverno davanti all’accogliente caminetto, questa raffinata dimora offre le comodità e gli spazi di una residenza moderna tutto l’anno.

Originariamente costruita negli anni '70, la villa ha subito un rinnovo totale nel 2021, che ha incluso il rifacimento degli impianti, delle finiture (con pavimentazione in pietra naturale toscana) e un miglioramento dell'efficienza energetica con serramenti nuovi, cappotto e impianto fotovoltaico. Oggi, l'immobile è parificato al nuovo e certificato energeticamente.

La villa si sviluppa su 3 livelli per un totale di 232 mq ed è così suddivisa:

- **P-1 (interrato):** locale tecnico, cantina e lavanderia.
- **PT (zona giorno):** garage doppio, ingresso principale con guardaroba, soggiorno con camino e libreria, grande cucina open space, sala da pranzo con accesso diretto al terrazzo e al giardino e un elegante servizio ospiti.
- **P1 (zona notte):** 2 camere da letto con balcone, ripostiglio, camera degli ospiti con accesso al balcone, 2 bagni con doccia, e una suite matrimoniale con terrazza panoramica e bagno en suite con vasca e doccia.

All'esterno, il giardino circonda la villa, e vi è inoltre la possibilità di aggiungere posti auto.

Ipoteca: l'immobile ha un'ipoteca fissa al 1.05% presso Banca Stato, in scadenza nel 2031, che offre un risparmio significativo rispetto ai tassi attuali e che potrebbe essere rilevata dai nuovi proprietari.

Posizione: Gravesano è situato nella zona nord di Lugano, con facile accesso ai servizi locali come scuole, negozi, cliniche e mezzi pubblici. La vicinanza allo svincolo autostradale e alla stazione ferroviaria permette spostamenti rapidi verso Lugano e Bellinzona.

Dati salienti:

- 5.5 locali, 3 bagni e un servizio ospiti

- rinnovo totale recentissimo (tetto isolato, cappotto termico, serramenti nuovi, tripli vetri, pavimenti in pregiata pietra naturale toscana e rovere nelle camere, bagno padronale in travertino…)

- moderna ma accogliente, con ampi spazi luminosi e soffitti mansardati nelle camere

- vista panoramica a 180° sui monti circostanti

- jacuzzi esterna e terrazze panoramiche coperte

- soggiorno lounge con caminetto

- impianto fotovoltaico

- tutte le camere con accesso a un terrazzo panoramico

- luci dimmerabili in gran parte dei locali

- tutti i servizi con finestra

- autorimessa con 2 posti auto, lavanderia e diversi locali cantina

- in zona residenziale dominante e molto tranquilla, immersa nel verde

- quartiere videosorvegliato

- vicino a tutti i servizi (supermercati, farmacia, negozi, posta, clinica ARS Medica, scuole medie, fermata del bus) e non lontano dalla stazione FFS di Lamone-Cadempino

- ottimo rapporto qualità-prezzo.

Caratteristiche tecniche:

- Anno di costruzione: 1974, rinnovo totale nel 2021
- SUL 232 mq su 3 piani (interrato, terra, 1° piano)
- Superificie terreno: 564 mq
- 5.5 (6.5) locali, 3 bagni + WC ospiti
- Riscaldamento a gas con radiatori, impianto fotovoltaico
- Box doppio e 1-3 posti auto esterni
- Moltiplicatore fiscale interessante: 70%

Prezzo di vendita	Metratura	Locali	Bagni
CHF 1’600’000.00	232m²	5.5	4

CARATTERISTICHE

- Garage
- Posteggio
- Doccia
- Vasca da bagno
- Giardino
- Balcone
- Cantina
- Lavatrice
- Area BBQ

GALLERIA

L'IMMOBILE LE HA SUSCITATO INTERESSE?

Per ottenere maggiori informazioni o per fissare un appuntamento, non esiti a chiamarci al numero **+41 91 973 30 40** o a scriverci una mail ad **info@uniqhome.ch**.