

**AFFASCINANTE VILLA INDIPENDENTE 7,5 LOCALI CON GRANDE GIARDINO,
TERRAZZE PANORAMICHE E SOGGIORNO CON CAMINO IN ZONA RISERVATA
A MENDRISIO.**







Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch



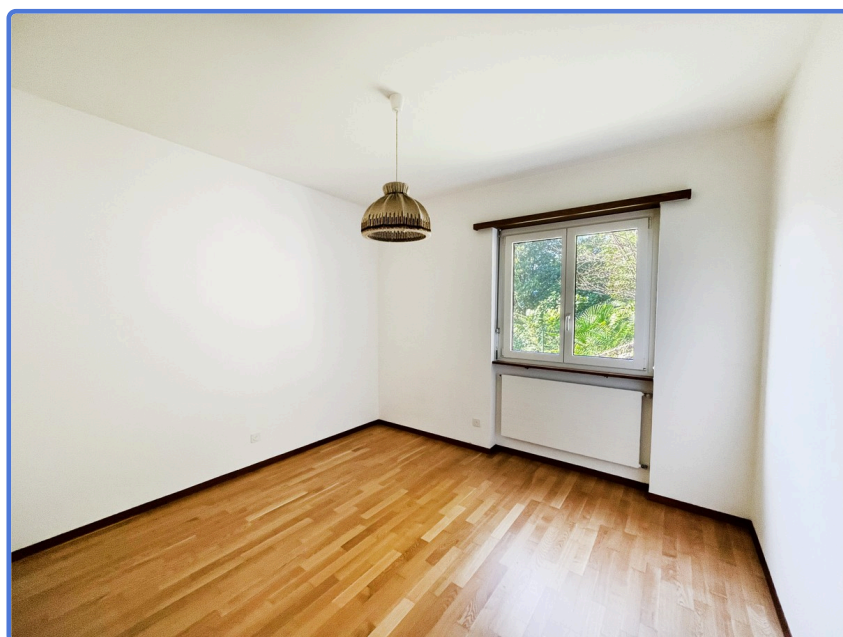


Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch





Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch







Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

DESCRIZIONE

A Mendrisio, città dove il ritmo sereno della vita incontra la comodità dei servizi e il fascino di un paesaggio verdeggiante, proponiamo alla vendita una bella casa 7,5 locali.

L'abitazione sorge in una posizione privilegiata, tranquilla e immersa nel verde, in una zona residenziale riservata servita unicamente da una strada d'accesso privata. Nelle immediate vicinanze si raggiungono scuole, negozi, farmacia, ospedali e fermate del bus mentre a soli due minuti si trovano le stazioni ferroviarie di Mendrisio e Mendrisio-San Martino e l'accesso autostradale. L'aeroporto di Malpensa è raggiungibile con 45 minuti di auto mentre quello di Zurigo con 90 minuti di treno.

L'intera proprietà beneficia di una luminosità particolarmente favorevole, sostenuta da grandi vetrate panoramiche e da una vista impareggiabile che assicura un'esposizione solare ottimale durante l'arco della giornata. L'inserimento di una finestra in vetrocemento lungo la scala è in grado di valorizzare ulteriormente l'ingresso della luce naturale.

All'esterno un grande giardino piantumato con piccolo orto regala uno spazio autentico e curato per coltivare i propri hobby preferiti mentre la terrazza coperta, vivibile tutto l'anno, invita a momenti di ritrovo in ogni stagione. Completa il quadro un'ulteriore ampia terrazza con area barbecue, ideale per pranzi all'aperto e serate in compagnia.

La proprietà dispone di una recinzione perimetrale in grado di garantire riservatezza e sicurezza per una soluzione immobiliare dalla grande privacy e comfort.

Il panorama è ampio e libero, un affaccio che corre dall'est all'ovest senza ostacoli, in grado di rendere ogni giornata più luminosa e ogni tramonto un momento da ricordare.



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

La zona giorno accoglie con un soggiorno di generosa metratura impreziosito da un camino monumentale e da un elegante pavimento in marmo di Arzo. Le ampie superfici vetrate ampliano la prospettiva e con le tende solari elettriche assicurano comfort e protezione anche nei mesi più soleggiati.

La cucina abitabile, pavimentata in cotto, gode di un comodo accesso diretto alla grande terrazza con area barbecue, in grado di rendere semplice e piacevole ogni momento dedicato alla convivialità.

Un affascinante grottino con cucina e camino, accessibile anche da un ingresso secondario, crea un ambiente raccolto e autentico, perfetto per ospitare cene informali o degustazioni in famiglia.

Nella zona notte, la camera padronale e le due ulteriori camere, tutte con parquet, sono collegate da un corridoio con armadi a muro, offrendo spazi ordinati e una buona sensazione di privacy.

A completamento del piano, una mansarda arredata con sottotetto aggiunge un ambiente versatile e indipendente, ideale come studio, area relax o stanza extra.

L'immobile, edificato nel 1980, si presenta in ottimo stato strutturale. Nel 2002/2003 è stato inserito un camino ventilato; nel 2006 sono state installate tende solari elettriche Griesser; nel 2012 sono stati rinnovati la facciata e il rivestimento della terrazza esterna; nel 2014 è stata sostituita la caldaia a gasolio con serbatoio da 9'000 litri; nel 2016 sono stati posati infissi legno-alluminio Ego Kiefer con tripli vetri nella zona abitabile. Nel 2023 sono stati installati impianto d'allarme Prodis e un videocitofono. Il piazzale esterno è stato rifatto e lungo le scale è stata aggiunta una finestra in vetrocemento per maggiore luce; nel 2025 sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria. È disponibile un rapporto con proposte di migliorie energetiche stimate in CHF 80'000–100'000 (al netto di sussidi).



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

Come risultato di questi numerosi sforzi l'immobile si inquadra in un raffinato medio-alto standing e si presenta in ottimo stato manutentivo.

Qualora si volesse, sarebbe anche possibile sopraelevare di un piano aggiuntivo l'immobile con un importante ampliamento.

Il riscaldamento è provvisto da un efficiente sistema autonomo a gasolio con distribuzione a caloriferi per l'intera superficie all'eccezione della zona giorno, che è a serpentine, aiutato da ottimi serramenti in alluminio per la parte esterna, legno per la parte interna e impenetrabili vetri tripli per la zona abitabile. La pavimentazione è in marmo di Arzo nel soggiorno, cotto nella cucina, parquet nelle camere e piastrelle nei bagni.

La proprietà offre una flessibilità d'uso davvero notevole: può essere organizzata come soluzione bifamiliare, messa a reddito affittando le camere a studenti oppure destinata ad attività di affitti brevi. A questa versatilità si aggiunge un vantaggio raro sul mercato: può essere utilizzata come residenza primaria o secondaria anche da cittadini stranieri, ampliando così il numero di potenziali utilizzatori e investitori.

Per il bucato è presente un comodissimo locale lavanderia/stireria dedicato, in grado di assicurare massima funzionalità nell'organizzazione della casa.

L'immobile si compone di ampio soggiorno con camino e grandi vetrate panoramiche con accesso alla terrazza coperta e al grande giardino, cucina abitabile con accesso diretto alla terrazza con area barbecue, della zona notte con camera padronale e due ampie camere, di due bagni finestrati, del bagno ospiti, di uno studio, di uno spazioso grottino con cucina e camino, della lavanderia/stireria, del rifugio attualmente utilizzato come dispensa, della mansarda arredata con accesso al sottotetto e del locale tecnico.

Due box auto e un ampio piazzale in grado di contenere fino a quattro auto completano questa interessante offerta. Immobile libero da subito.

UNA SOLUZIONE DAL GRANDE POTENZIALE E FLESSIBILITÀ!!

Prezzo CHF 1'495'000.--

TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Case	Mendrisio	Mendrisio
DISPONIBILITÀ	LOCALI	CAMERE
Disponibile	7,5	3
STUDI	MANSARDE	CUCINE
1	1	2
BAGNI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE ABITABILE
3	350 mq	223 mq
SUPERFICIE GIARDINO	SUPERFICIE FONDO	LIVELLI
550 mq	743 mq	4
ANNO DI COSTRUZIONE	TERRAZZE	LAVANDERIE
1980	2	1



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

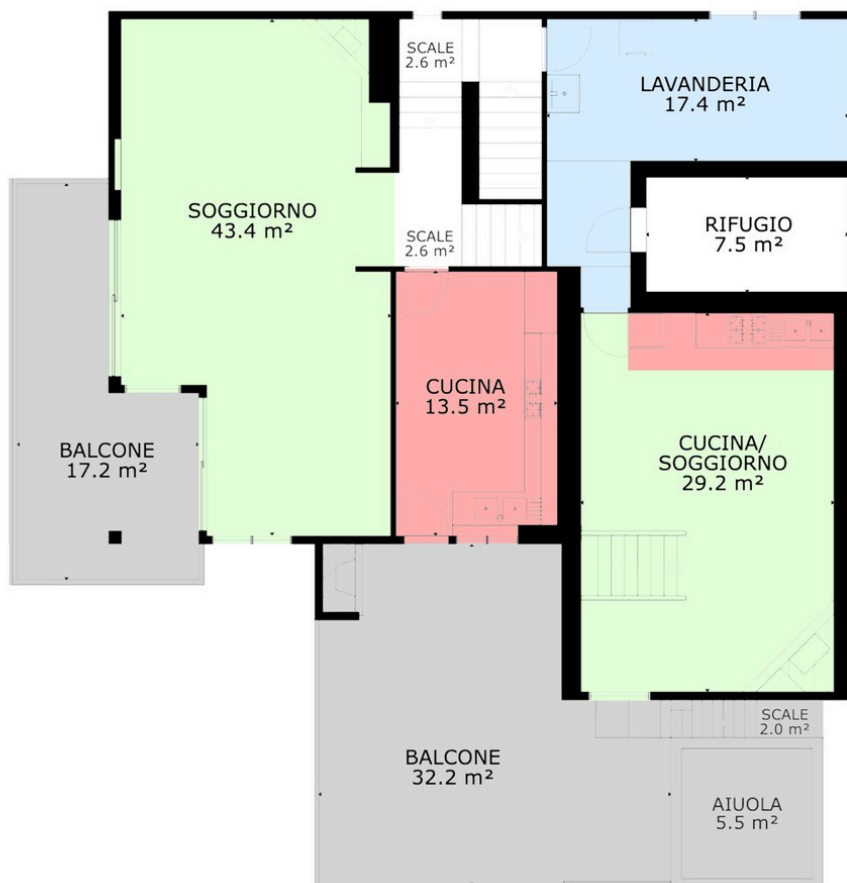
TABELLA DATI

PARCHEGGI INTERNI	BOX AUTO	PARCHEGGI ESTERNI
2	2	4

PIANI PIANO TERRA



PIANI PIANO PRIMO



PIANI PIANO SECONDO

