



VENDESI

CH-6883 Novazzano, Via Campora 8

Esclusiva Villa con Piscina a Novazzano, Mendrisiotto

CHF 2'590'000.-

SEQUIA  
CONSULTING

# Descrizione

Brochure in Italiano

Broschüre auf Deutsch

Brochure in English

Брошюра на русском языке

Ubicata a Novazzano, la villa unifamiliare in vendita è situata in un quartiere residenziale, tranquillo e silenzioso e caratterizzato da case e villette unifamiliari. Il comune vanta un interessante moltiplicatore fiscale (65%).

Costruita su un terreno pianeggiante composto da 2 parcelle tutt'ora distinte (part. 964 e part. 965) per un totale di 1730 mq, la villa dispone di un'ottima privacy ed è circondata da un ampio e ben curato giardino. Lo stesso è tenuto a prato verde con piante e siepi perimetrali e ospita l'ampia piscina dal camminamento bordato in cotto fiorentino.

La proprietà dispone di un secondo accesso da strada su terreno coattivo (part. 1377) di 237 mq che facilita ogni tipo di manutenzione esterna. L'orientamento verso Sud-Est garantisce un buon soleggiamento tutto l'anno e un'ottimale illuminazione naturale interna.

La villa, progettata da rinomato architetto ticinese, è stata edificata nel 1991 e, nel corso degli anni, è stata oggetto di una continua e puntuale manutenzione. La

struttura è di tipo massiccio, con muri esterni e colonne in cemento bocciardato, serramenti in legno a tutt'altezza con doppi vetri, tapparelle elettriche nella zona notte, impianto di riscaldamento a gas con serpentine, impianto d'allarme, impianto addolcitore delle acque, impianto d'irrigazione automatica nel giardino, ecc. Pavimenti in elegante marmo travertino nella zona giorno, moquette nella zona notte e cotto fiorentino all'esterno.

L'edificio si sviluppa su 3 livelli ed è così composto:

## **Piano Terra:**

Grande atrio d'ingresso principale, luminosa sala da pranzo, spaziosa cucina con penisola, corridoio, zona relax con camino, ampio soggiorno, studio, guardaroba, wc di servizio. Tutti i locali si affacciano direttamente sul giardino e la piscina. L'adiacente bellissimo porticato, coperto con doppi vetri di sicurezza, offre ampi spazi di convivio all'aperto. Una scala di design dà accesso alla zona notte nel piano superiore.

## **1° Piano:**

Zona notte suddivisa in due aree. Area padronale composta da camera master con atrio-guardaroba con armadi a muro, e da ampio e luminoso locale bagno in marmo travertino, con doccia, vasca idromassaggio e servizi; accesso diretto sulla grande terrazza parzialmente coperta, dalla quale si può

godere di una bella vista sulle montagne circostanti. Seconda area composta da tre camere da letto con armadi a muro e uscita sulle rispettive terrazze, due locali bagno finestrati, uno con vasca e servizi, l'altro con box doccia e servizi.

## **Piano seminterrato:**

Atrio e corridoio con generosi armadi a muro, grande locale lavanderia-stireria, locale riscaldamento, rifugio, cantina, locale tecnico con pompa e filtro piscina. Doppio garage con portone elettrico.

## **Esterno:**

Scalinata d'accesso, portico, terrazze e camminamento piscina in pregiato cotto fiorentino. La piscina in muratura è riscaldabile ed è attrezzata con copertura elettrica e sistema di nuoto controcorrente. La doccia esterna ne completa la dotazione. Il viale carrabile d'accesso all'autorimessa include la possibilità di stallo per ulteriori veicoli.

Numerosi servizi primari presenti nelle immediate vicinanze, tra cui farmacie, studio medico, ufficio postale, banca, asilo nido, scuola dell'infanzia ed elementare.

La fermata dei mezzi pubblici è a soli 150 m. Gli svincoli autostradali di Chiasso e Mendrisio a pochi chilometri di distanza danno ottima facilità d'accesso a tutta la rete viaria verso SUD e NORD. Centri

commerciali a pochi chilometri. Ideale per famiglie!

# Dati generali

Disponibilità	<b>Da convenire</b>	Numero totale di piani	<b>3</b>
Tipo	<b>Villa</b>	Tipo di riscaldamento	<b>Nafta</b>
Riferimento	<b>8581</b>	Sistema sanitario ad acqua calda	<b>Nafta</b>
Locali	<b>8.5</b>	Superficie abitabile	<b>365 m<sup>2</sup></b>
Camere	<b>4</b>	Superficie abitabile lorda	<b>542 m<sup>2</sup></b>
Bagni	<b>4</b>	Superficie terreno	<b>1'730 m<sup>2</sup></b>
Anno costruzione	<b>1991</b>	Parcheggi	<b>4</b>
Ultime ristrutturazioni	<b>2021</b>		

Prezzo dell'oggetto	<b>CHF 2'590'000.-</b>
<b>Numero posti auto</b>	
Totale (incl.)	<b>4x</b>

# Comodità

## Esterno

- > Terrazza/e
- > Giardino
- > Parcheggio
- > Piscina

## Interno

- > Garage
- > Caminetto

## Vista

- > Senza vis-à-vis
- > Giardino

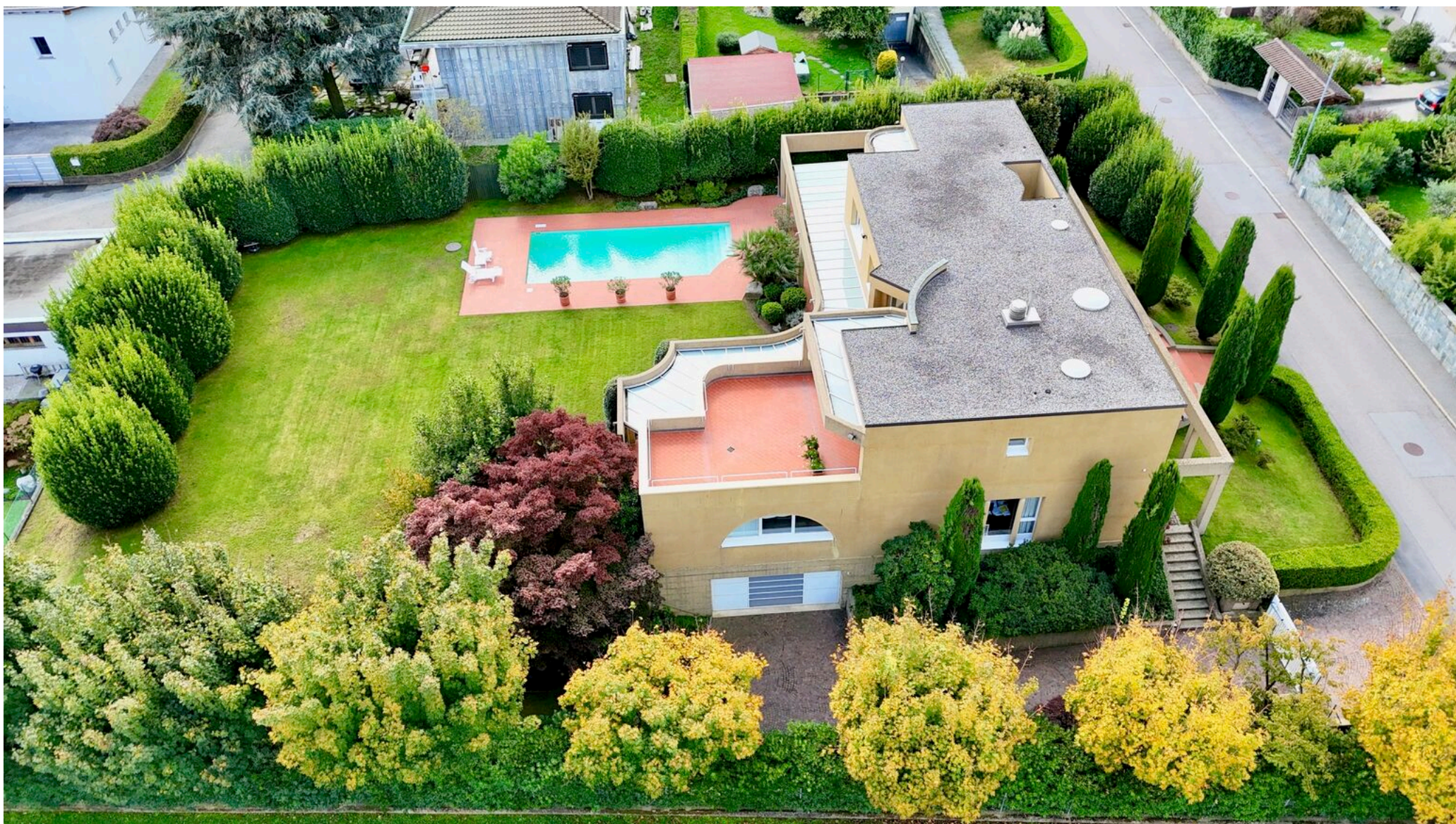
# Foto



# Vista esteriore











# Vista interiore

























# Vista esteriore







# Vista interiore

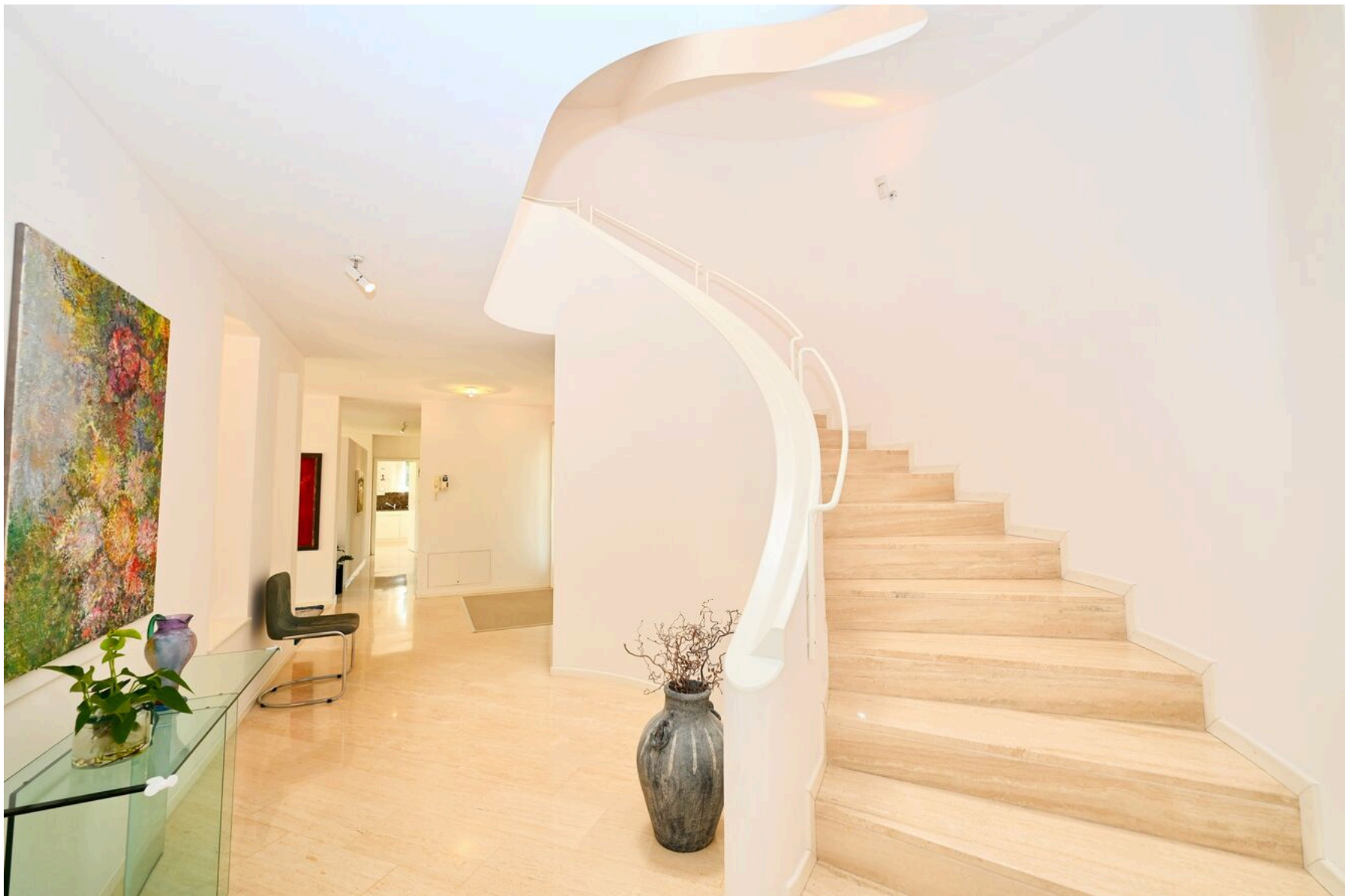












# Vista esteriore







# Contatto

## Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b  
6983 Magliaso

Tel.: +41 78 637 66 15  
fabio@sequoiaconsulting.ch  
<http://sequoiaconsulting.ch>

## Il tuo consulente

**Signor Ferrari Fabio**  
fabio@sequoiaconsulting.ch  
Cel.: +41 78 637 66 15

# Note

---

---

---

---

---

---

---

---