

ZU VERKAUFEN · BRISSAGO TI · LAGO MAGGIORE

Ferienhaus mit unverbaubarer 180°-Panoramasicht

Tessiner Charme der 1950er-Jahre, über dem Lago Maggiore

3 Zimmer mit Ausbaupotential	72 m²	2	1956	Garage
	Heutige Wohnfläche	Bäder	Baujahr	+ Parkplatz

Verkaufspreis

CHF 880'000 inkl. Garage und Aussenparkplatz

DAS OBJEKT

Ein Haus für Liebhaber

Über Brissago, mit freiem Blick über den Lago Maggiore
von Bellinzona bis weit nach Italien.

An dieser Hanglage oberhalb von Brissago steht dieses charmante Tessiner Ferienhaus aus dem Jahr 1956. Die Lage ist aussergewöhnlich: rund 180° Seesicht, gemäss kantonalem Sonnenkataster ganzjährig sehr gute Besonnung und viel Privatsphäre.

Das Haus ist gepflegt, aber weitgehend im Originalzustand. Es richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die Lage, Aussicht und Charakter höher gewichten als Neubaukomfort und das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

Ort	Brissago TI
Baujahr	1956
Zimmer	3 (Wohn-/Esszimmer mit Kamin, 2 Schlafzimmer)
Wohnfläche	ca. 72 m²
Nasszellen	2 Bäder
Grundstück	ca. 430 m² Landfläche
Heizung	Luftwärmepumpe (2016) mit Radiatoren, offener Kamin
Erneuerungen	Alu-Fenster und Dachdämmung 1992, Küche 1995, Elektro-Sicherheitsprüfung 2025
Aussenräume	Terrassen, Balkon, gedeckter Sitzplatz, Pergola
Parkierung	Private Garage sowie Aussenparkplatz davor
Zweitwohnsitz	Zweitwohnsitz möglich
Zone	EST-7
Ausbaureserve	ca. 25 m² im Untergeschoss
Verkaufspreis	CHF 880'000 inkl. Garage und Parkplatz

LAGE

Der See zu Füssen

Das Haus liegt am Hang oberhalb des Dorfkerns von Brissago, in einem ruhigen, von Wohn- und Ferienhäusern geprägten Quartier. Der Blick reicht rund 180° über den Lago Maggiore: nach Osten zu den Brissago-Inseln, Ascona und bis nach Bellinzona, nach Süden bis in die italienischen Berge.

Eine Bushaltestelle liegt in der Nähe. Die Linie 316 verbindet Brissago mit Locarno, die Linie 8 erschliesst die Hanglagen und führt Richtung Ronco sopra Ascona. Die Parzelle liegt in der Wohnzone (zona estensiva) und ist im kantonalen Gefahrenkataster nicht als Gefahrengebiet bezeichnet.



Freie Sicht über den Lago Maggiore bis zu den Brissago-Inseln und Richtung Ascona und bis Bellinzona.



Unterhalb des Hauses: Brissago mit seinem historischen Kirchturm am Seeufer.



Blick vom Balkon gegen Westen – bis weit nach Italien.

DAS HAUS

Tessiner Ferienhaus der 1950er-Jahre

Das massiv gebaute Haus zeigt den typischen Tessiner Ferienhausstil seiner Zeit: weisse Fassade, rote (Alu-)Fensterläden und ein Sockel aus Naturstein mit Rundbögen. Ziegeldach, gedämmter Dachstock und Alufenster mit Doppelverglasung gehören zur Ausstattung; geheizt wird mit einer Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2016.

Garage und Aussenparkplatz liegen direkt an der Strasse. Von dort führt eine Natursteintreppe mit rund 40 Stufen durch den Garten zum Hauseingang. Hinter dem Haus gibt es einen kleinen, von aussen zugänglichen Lagerraum.



Weisse Fassade, rote Fensterläden und ein Natursteinsockel mit Rundbögen – Ferienhausarchitektur mit viel Charme.



Direkt an der Strasse: eigene Garage und schmiedeeisernes Eingangstor.



Durch den Rundbogen beginnt der Aufstieg zum Haus.



Natursteinmauern und terrassierter Garten.

AUSSENRÄUME

Leben im Freien

Das Leben spielt sich hier zu einem grossen Teil draussen ab. Die Hauptterrasse mit Natursteinboden und Palmen bietet freie Sicht über den See. Dazu kommen ein gedeckter Sitzplatz vor der Küche, eine halbrunde Natursteinterrasse beim Untergeschoss und eine Pergola mit Granitpfeilern im terrassierten Garten.



Gedeckter Sitzplatz direkt vor der Küche.



Die halbrunde Natursteinterrasse beim Untergeschoss mit Blick Richtung Brissago-Inseln.



Sitzplatz unter der Pergola mit Granitpfeilern und Weinrebe.

WOHNEN

Kamin, Holzdecke und Seesicht

Im Wohn- und Esszimmer sorgen ein offener Kamin, die Holzdecke und der Tonplattenboden für Wärme. Das grosse Eckfenster rahmt den See wie ein Gemälde – vom Esstisch aus geniesst man die Aussicht in zwei Richtungen.



Das Wohnzimmer mit Kamin, Holzdecke und Tonplattenboden – und eine topp Seesicht Süd und West.



Der Esstisch am grossen Eckfenster.

ESSEN UND KOCHEN

Kurze Wege nach draussen

Die Küche mit Granitabdeckung, Glaskeramikherd und viel Stauraum stammt aus dem Jahr 1995 und führt direkt auf die Terrasse. Vom Wohnbereich gelangt man über wenige Stufen zum Eingang und zur Küche.



Von der Küche direkt auf die Terrasse.



Blick zum Eingang mit Rundbogentür und zur Küche.



Küche mit Granitabdeckung und Glaskeramikherd.



Fenster über Eck: Seesicht in zwei Richtungen.

SCHLAFEN

Aufwachen mit Seesicht

Das Haus verfügt über zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Das grössere Schlafzimmer hat einen eigenen Balkon mit Panoramablick über den See; das zweite ist mit eingebauten Holzmöbeln im Stil der 1950er-Jahre ausgestattet.



Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon.



Der Balkon vor dem Schlafzimmer.



Zweites Schlafzimmer mit Einbauten aus der Bauzeit.



Korridor zu den Schlafräumen mit Tonplattenboden.



Eines der beiden Bäder, im Originalzustand.

ZUSTAND UND POTENZIAL

Ehrlich und offen

Das Haus wurde gepflegt, ist aber in vielen Teilen im Originalzustand. Für Käuferinnen und Käufer mit eigenen Ideen bietet es viel Gestaltungsspielraum. **Der Renovationsbedarf ist im Verkaufspreis berücksichtigt.** Gemäss der aktuellen Marktwertschätzung betrifft er insbesondere:

- teilweise aufgeschobenen Unterhalt
- Geländer, Handläufe und Pergola, die erneuert werden sollten.

Renovationskosten können noch steuerlich abgesetzt werden.

Im Untergeschoss besteht eine Ausbaureserve von rund 25 m². Gemäss Rücksprache mit dem technischen Büro von Brissago ist diese Erweiterung der Wohnfläche grundsätzlich möglich.

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus persönlich. Da der derzeitige Besitzer nicht im Tessin lebt, wird die Besichtigung in der Regel vom beauftragten Schätzer durchgeführt

Dokumentation erstellt durch: Martin Keller Immobilienschätzungen Sagl
079 263 69 45 oder 076 580 02 91

info@stimaticino.ch

Alle Angaben ohne Gewähr. Sie beruhen auf der Marktwertschätzung vom August 2026 und den Informationen der Eigentümerschaft. Massgebend sind Grundbuch und Kaufvertrag.