









## IT

### Descrizione:

**Livello strada: cantina**

**Piano terreno: terrazza, sala da pranzo con camino, soggiorno, cucina, bagno**

**Primo piano: camera 1 master, camera 2, balcone con deposito coperto**

**Livello superiore: giardino con pergola**

**Due posteggi privati**

**Vista aperta sul lago**

**Residenza primaria o secondaria**

**Questo rustico di charme è situato nel nucleo di Berzona (Valle Verzasca).**

**È servito dalla strada comunale. Dispone di due comodi posteggi privati ombreggiati da una pergola.**

**Sito in zona edificabile, è completamente urbanizzato e ha tutti i moderni allacciamenti.**

**Vicino al complesso "Rustici della Verzasca", si trova a due minuti a piedi dalla fermata dell'autopostale e dal locale ristorante, aperto tutto l'anno. In dieci minuti di automobile o autobus si può raggiungere Tenero (stazione ferroviaria, ristoranti, negozi e centro commerciale). In ulteriori dieci minuti di automobile si raggiungono Locarno e Ascona.**

**L'accesso al rustico si trova a livello della strada comunale. Entrando, subito sulla sinistra, vi è lo spazio per ricavare una legnaia; dietro vi è la cantina. Salendo alcuni gradini si giunge all'ampia terrazza rivestita di piode dalla quale si entra nella sala da pranzo, intima e suggestiva, con camino. Da qui, a destra, si accede alla cucina equipaggiata con frigo, congelatore full size e lavastoviglie e alla sala da bagno con vasca.**

**Adiacente la sala da pranzo vi è il soggiorno; sopra, accessibili tramite una scala interna, le due camere da letto che affacciano su un ballatoio da cui si accede a uno spazio coperto che può essere usato come deposito.**

**Più in alto vi è un giardino privato con pergola, raggiungibile tramite una comoda scala esterna.**

**L'edificio, risalente al XIX secolo, è stato ristrutturato progressivamente con amore e cura del dettaglio negli scorsi decenni.**



## DE

### Beschreibung:

**Straßenebene:** Keller

**Erdgeschoss:** Terrasse, Esszimmer mit Kamin, Wohnzimmer, Küche, Bad

**Erster Stock:** Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Balkon mit überdachtem Abstellraum

**Obergeschoss:** Garten mit Pergola

**Zwei Privatparkplätze**

**Offene Sicht auf den See**

**Haupt- oder Zweitwohnsitz**

Dieses charmante "Rustico" befindet sich im Zentrum von Berzona (Verzascatal).

Es ist über die Gemeindestraße erreichbar. Es verfügt über zwei bequeme Privatparkplätze, die von einer Pergola beschattet werden. Es liegt in der Bauzone, ist vollständig urbanisiert und hat alle moderne Anschlüsse.

In der Nähe des Komplexes "Rustici della Verzasca", zwei Gehminuten von der Postautohaltestelle und dem ganzjährig geöffneten Restaurant entfernt. Tenero (Bahnhof, Restaurants, Geschäfte und Einkaufszentrum) ist in zehn Minuten mit dem Auto oder dem Bus zu erreichen. In weiteren zehn Autominuten erreicht man Locarno und Ascona. Die Zugang zum Rustico erfolgt auf der Höhe der Gemeindestrasse. Beim Betreten des Hauses ist gleich links Platz für einen Holzschuppen; dahinter befindet sich der Keller. Über einige Stufen gelangt man auf die große, mit Steinplatten ausgelegte Terrasse, von der aus man in den intimen und stimmungsvollen Speisesaal mit Kamin gelangt. Von hier aus gelangt man rechts in die Küche, die mit full size Kühlschrank, Gefrierschrank und Geschirrspüler ausgestattet ist, sowie in das Badezimmer mit Badewanne. Angrenzend an das Esszimmer befindet sich das Wohnzimmer; darüber, über eine Innentreppe erreichbar, liegen die beiden Schlafzimmer mit Blick auf einen Balkon, von dem aus man Zugang zu einem überdachten Raum hat, der als Abstellraum genutzt werden kann.

Weiter oben befindet sich ein privater Garten mit Pergola, den man über eine bequeme Außentreppe erreicht.

Das aus dem 19. Jahrhundert stammende Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten liebevoll und sorgfältig renoviert.



## EN

### Description:

**Street level:** cellar

**Ground floor:** terrace, dining room with fireplace, living room, kitchen, bathroom

**Second floor:** bedroom 1, bedroom 2, balcony with covered storage space

**Upper level:** garden with pergola

**Two private parking spaces**

**Open view of the lake**

**Primary or secondary residence**

This charming "rustico" is located in the hamlet of Berzona (Verzasca Valley).

It is served by the communal road. It has two convenient private parking spaces shaded by a pergola.

Located in a residential zone, it is fully urbanized and has all modern utility connections.

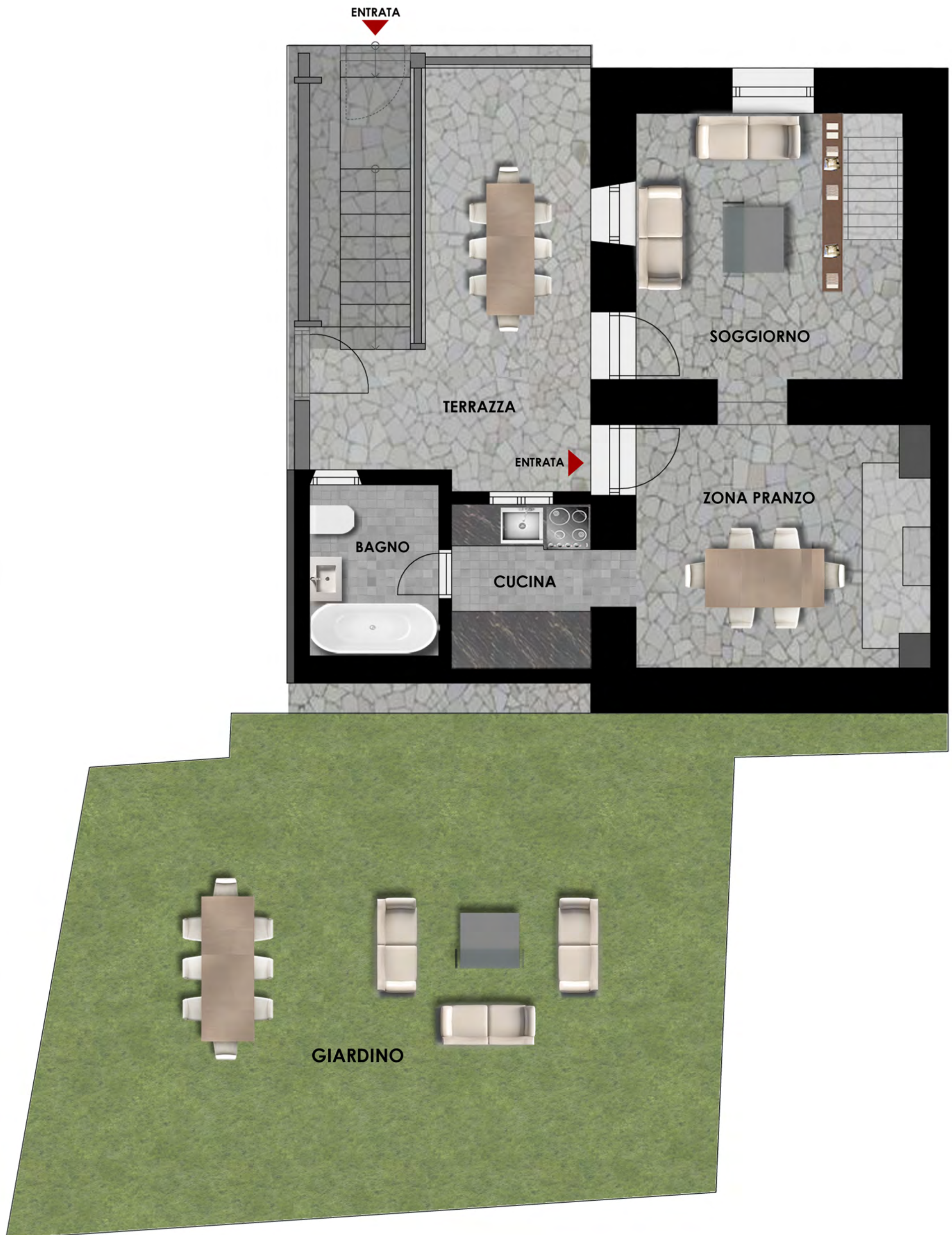
Close to the "Rustici della Verzasca" complex, it is a two-minute walk to the postbus stop and the local restaurant, which is open year-round. Tenero (train station, restaurants, stores and shopping center) can be reached in ten minutes by car or bus. An additional ten minutes by car will take you to Locarno and Ascona.

Access to the rustico is at the level of the communal road. Upon entering, immediately on the left, there is space to make a woodshed; behind is the cellar. Climbing a few steps leads to the large terrace lined with stone slabs from which one enters the intimate and atmospheric dining room with a fireplace. From here, to the right, you enter the kitchen equipped with a refrigerator, full-size freezer and dishwasher and the bathroom with a bathtub.

Adjacent to the dining room is the living room; above, accessible by an internal staircase, are the two bedrooms that face a balcony from which there is access to a covered space that can be used for storage.

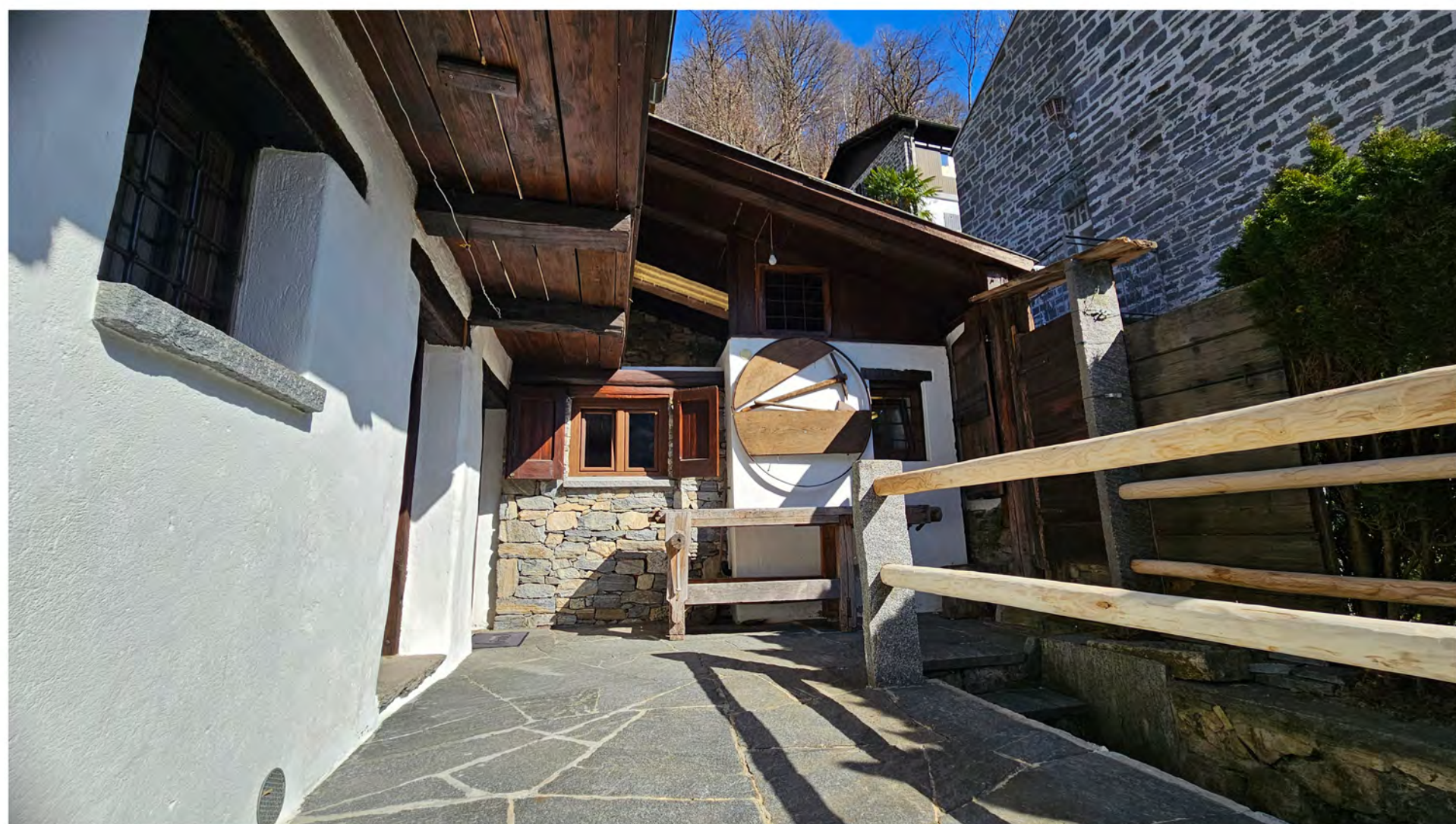
Higher up is a private garden with a pergola, reached by a convenient outdoor staircase.

The building, dating back to the 19th century, has been gradually renovated with love and attention to detail over the past decades.















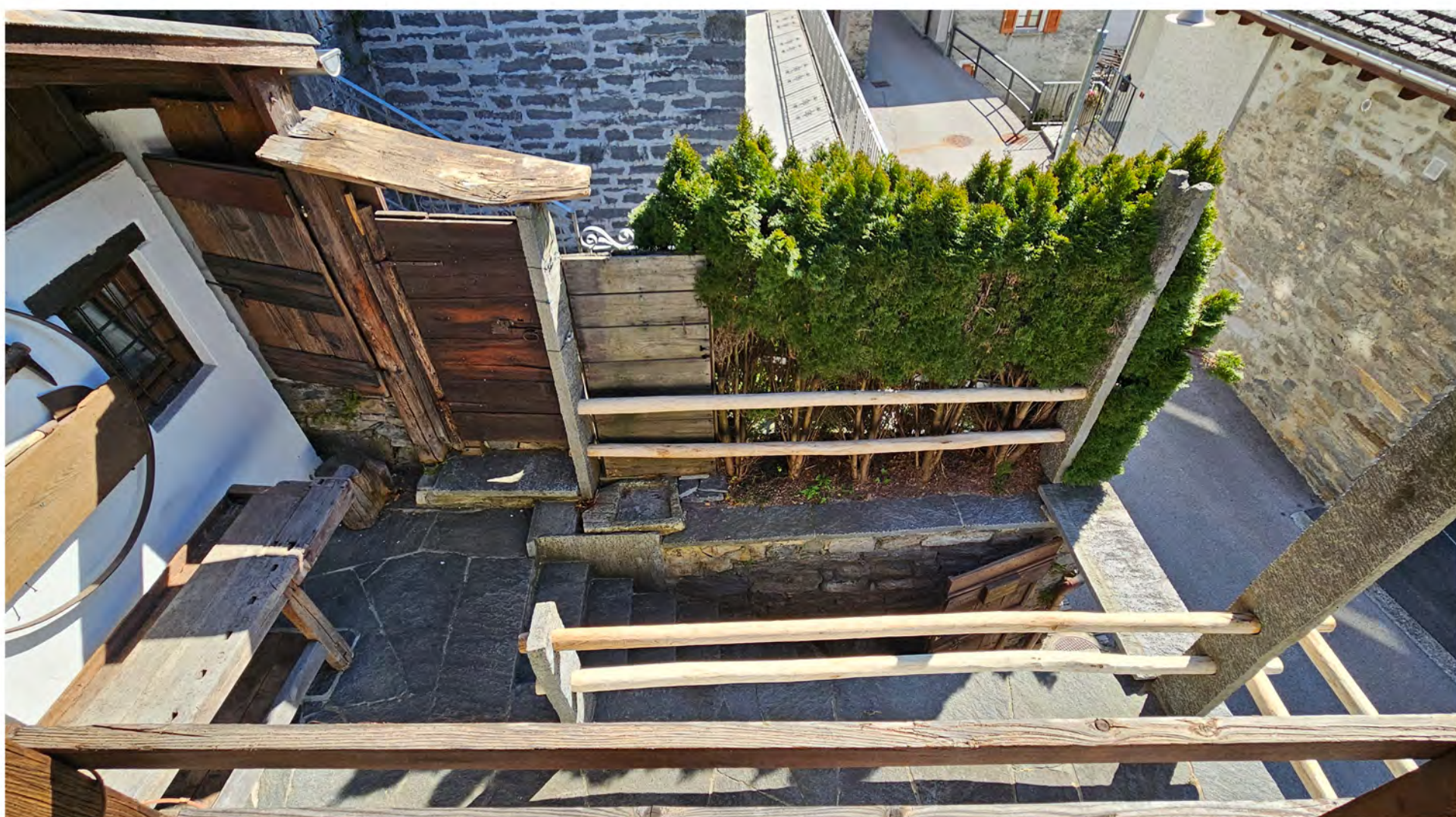














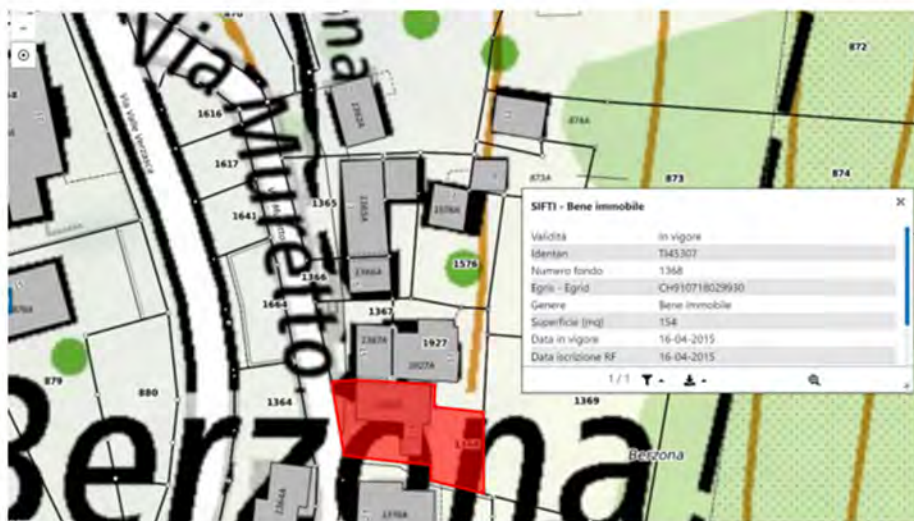
## no. 1368 + no. 1617

- Superficie rustico (SUL): circa 92.0 m2
- Superficie terrazza Piano Terra: circa 14.8 m2
- Superficie terrazza Piano 1: circa 9.6 m2
- Superficie giardino: circa 55.0 m2
- Cantina, ripostiglio

\*le superfici sono indicative e vanno verificate sul posto

+41 76 722 32 99

[info@rustico-berzona.ch](mailto:info@rustico-berzona.ch)



no. 1368

Rustico con terreno

Rustico mit Land

Rustico avec terrain

Rustico with land



no. 1617

Posteggi

Parkplätze

Parkings

Parking spaces