

Exklusive Architektenvilla mit Pool in Novazzano (Mendrisiotto / Tessin) – ideal als Familienresidenz und repräsentative Liegenschaft

In einer ruhigen und diskreten Wohnlage von Novazzano, die überwiegend von Villen und Einfamilienhäusern geprägt ist, bieten wir eine **grosszügige, in eine gepflegte Grünanlage eingebettete Liegenschaft** zum Verkauf an. Die Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die grosszügige Raumverhältnisse und einen hohen Wohnkomfort schätzen. Die Gemeinde Novazzano verfügt zudem über einen attraktiven **Steuerfuss von 65 %**.

Die Villa befindet sich auf einem ebenen Grundstück, bestehend aus **zwei weiterhin separaten Parzellen (Parz. 964 und Parz. 965) mit einer Gesamtfläche von 1'730 m²**. Die Liegenschaft gewährleistet ein hohes Mass an Privatsphäre und ist von einem grosszügigen, sorgfältig gepflegten Garten umgeben. Dieser umfasst Rasenflächen, Bepflanzungen und umlaufende Hecken und beherbergt den **grosszügigen, massiv ausgeführten und beheizbaren Swimmingpool mit einer Einfassung aus hochwertigem florentinischem Terrakotta**.

Die Liegenschaft verfügt zudem über einen zweiten Strassenzugang über die mit einem Wegrecht belastete Parzelle 1377 mit einer Fläche von 237 m², wodurch sämtliche Unterhaltsarbeiten im Aussenbereich erleichtert werden. Die **Südostausrichtung** gewährleistet ganzjährig eine gute Besonnung sowie optimale natürliche Lichtverhältnisse im Inneren.

Die von einem **renommierten Tessiner Architekten entworfene Villa** wurde 1991 erstellt und seither laufend und sorgfältig unterhalten. Die solide Bauweise umfasst Aussenwände und Säulen aus gestocktem Beton, raumhohe Holzfenster mit Doppelverglasung, elektrische Rollläden im Schlafbereich, eine gasbetriebene Bodenheizung, Alarmanlage, Wasserenthärtungsanlage sowie eine automatische Gartenbewässerung.

Im Wohnbereich sorgen **elegante Bodenbeläge aus Travertin-Marmor** für ein hochwertiges Ambiente; der Schlafbereich ist mit Teppichboden ausgestattet, während im Aussenbereich florentinisches Terrakotta verwendet wurde.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Ebenen und ist wie folgt gegliedert:

Erdgeschoss

Grosszügiger Eingangsbereich, heller Essbereich, geräumige Küche mit Halbinsel, Korridor, gemütlicher Relaxbereich mit Kamin, grosszügiger Wohnbereich, Arbeitszimmer, Garderobe sowie Gäste-WC.

Sämtliche Räume verfügen über direkten Zugang zum Garten und zum Swimmingpool.

Der angrenzende **grosszügige, mit doppeltem Sicherheitsglas überdachte Portikus bietet attraktive Flächen für gesellige Stunden und Mahlzeiten im Freien.**

Eine elegante Designtreppe führt in den Schlafbereich im Obergeschoss.

1. Obergeschoss

Der Schlafbereich ist in zwei separate Zonen gegliedert.

Der Masterbereich umfasst ein **grosszügiges Schlafzimmer mit vorgelagertem Ankleidebereich und Einbauschränken** sowie ein geräumiges und helles Badezimmer mit Travertin-Marmor, Dusche, Whirlpool-Badewanne und Sanitäranlagen.

Vom Masterbereich besteht direkter Zugang zur grossen, teilweise überdachten Terrasse mit schönem Ausblick auf die umliegende Berglandschaft.

Der zweite Bereich umfasst **drei weitere Schlafzimmer** mit Einbauschränken und jeweils direktem Zugang zu den zugehörigen Terrassen sowie zwei Badezimmer mit Tageslicht: eines mit Badewanne und Sanitäranlagen, das andere mit Duschkabine und Sanitäranlagen.

Untergeschoss (PC–PS)

Eingangsbereich und Korridor mit grosszügigen Einbauschränken, grosser Wasch- und Bügelraum, Heizungsraum, Schutzraum, Keller sowie Technikraum mit Pumpe und Filteranlage für den Swimmingpool.

Doppelgarage mit elektrischem Garagentor.

Aussenbereich

Zugangstreppe, Portikus, Terrassen und Poolumrandung sind mit hochwertigem florentinischem Terrakotta ausgestattet.

Der **massiv ausgeführte Swimmingpool ist beheizbar und verfügt über eine elektrische Abdeckung sowie eine Gegenstromanlage.** Eine Aussendusche ergänzt die Ausstattung.

Die Zufahrt zur Garage bietet zudem zusätzliche Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter Apotheken, Arztpraxis, Poststelle, Bank, Kindertagesstätte sowie Kindergarten und Primarschule.

Die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs befindet sich weniger als 150 Meter entfernt. Die Autobahnanschlüsse Chiasso und Mendrisio liegen nur wenige Kilometer entfernt und gewährleisten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Richtung Süden und Norden. Mehrere Einkaufszentren befinden sich ebenfalls in kurzer Fahrdistanz.

Ideal sowohl als grosszügige Familienresidenz als auch als repräsentative Liegenschaft.

Exclusive Architect-Designed Villa with Swimming Pool in Novazzano (Mendrisiotto / Ticino) – Ideal as a Family Residence or Prestigious Executive Property

Set in a quiet and private residential area of Novazzano, predominantly characterised by villas and detached homes, this **generous property set within beautifully landscaped grounds** is offered for sale to buyers seeking substantial living space and a high standard of residential comfort. The Municipality of Novazzano also benefits from an attractive **tax multiplier of 65%**.

The villa occupies a level plot comprising **two separate parcels (plots 964 and 965), with a total land area of 1,730 m²**. The property offers a high degree of privacy and is surrounded by a large, meticulously maintained garden with lawns, mature planting and perimeter hedging.

The grounds feature a **large built-in heated swimming pool with high-quality Florentine terracotta surrounds**.

The property also benefits from a second vehicular access via parcel 1377, measuring 237 m² and subject to an access easement, facilitating all types of external maintenance.

Its **south-east orientation** ensures excellent year-round sunlight and optimal natural light throughout the interiors.

Designed by a **renowned Ticino architect**, the villa was completed in 1991 and has been continuously and carefully maintained over the years.

The substantial construction features bush-hammered concrete external walls and columns, full-height timber-framed double-glazed windows, electric shutters in the bedroom area, gas-fired underfloor heating, an alarm system, water-softening system and automatic garden irrigation.

The main living areas feature **elegant travertine marble flooring**, while the bedroom accommodation is carpeted and the external areas are finished in Florentine terracotta.

The property is arranged over three levels as follows:

Ground Floor

Generous entrance hall, bright dining area, spacious kitchen with peninsula, corridor, relaxation area with fireplace, substantial living room, study, cloakroom and guest WC.

All main rooms benefit from direct access to the garden and swimming pool.

The adjoining **beautiful covered portico, fitted with double safety glazing, provides generous space for outdoor dining, entertaining and relaxation.**

A striking designer staircase leads to the sleeping accommodation on the upper floor.

First Floor

The bedroom accommodation is divided into two distinct areas.

The principal suite comprises a **master bedroom with a dedicated dressing area and fitted wardrobes**, together with a large and bright travertine marble bathroom featuring a shower, whirlpool bathtub and sanitary facilities.

The suite enjoys direct access to the large, partially covered terrace, with attractive views over the surrounding mountains.

The second bedroom area comprises **three further bedrooms**, each with fitted wardrobes and access to its respective terrace, together with two naturally lit bathrooms: one with bathtub and sanitary facilities, and the other with shower enclosure and sanitary facilities.

Basement / Lower Ground Floor (PC–PS)

Entrance hall and corridor with generous fitted storage, large laundry and ironing room, plant room, civil-protection shelter, cellar and technical room housing the swimming-pool pump and filtration system.

Double garage with electrically operated door.

Outdoor Areas

The entrance steps, portico, terraces and pool surround are finished in high-quality Florentine terracotta.

The **built-in swimming pool is heatable and equipped with an electric cover and counter-current swimming system.** An outdoor shower completes the pool facilities.

The driveway leading to the garage also provides additional off-street parking for further vehicles.

A wide range of essential amenities is available in the immediate vicinity, including pharmacies, a medical practice, post office, bank, nursery, kindergarten and primary school.

The nearest public transport stop is less than 150 metres away. The Chiasso and Mendrisio motorway junctions are only a few kilometres from the property, providing excellent road connections both northbound and southbound. Several shopping centres are also located within a short driving distance.

Ideal both as a spacious family residence and as a prestigious executive or representative property.