



Nuova costruzione nel verde - Vista
panoramica da sogno!
Neubau im Grünen - Traumblick!

SAN NAZZARO - MONTI DI VAIRANO - TICINO



Vivere a Gambarogno

Leben in Gambarogno

Il grazioso Comune di Gambarogno si situa nell'incantevole regione di Locarno-Ascona, tra affascinanti monti e colline e sulle rive del meraviglioso Lago Maggiore.

Il Comune è nato nel 2010 con la fusione di Caviano, Contone, Gerra Gambarogno, Indemini, Magadino, Piazzogna, San Nazzaro, Sant'Abbondio e Vira Gambarogno.

Gambarogno offre più di 200 km di sentieri tra boschi e castagni, pascoli rigogliosi e incantevoli alpeggi. Il comune è molto popolare per il meraviglioso Parco Botanico del Gambarogno, per il Monte Gambarogno e per i diversi lidi e cittadine della Riviera.

La località offre diverse opportunità di svago e dispone di tutte le principali infrastrutture.

Moltiplicatore 2024: 83%
<https://www.gambarogno.ch/>

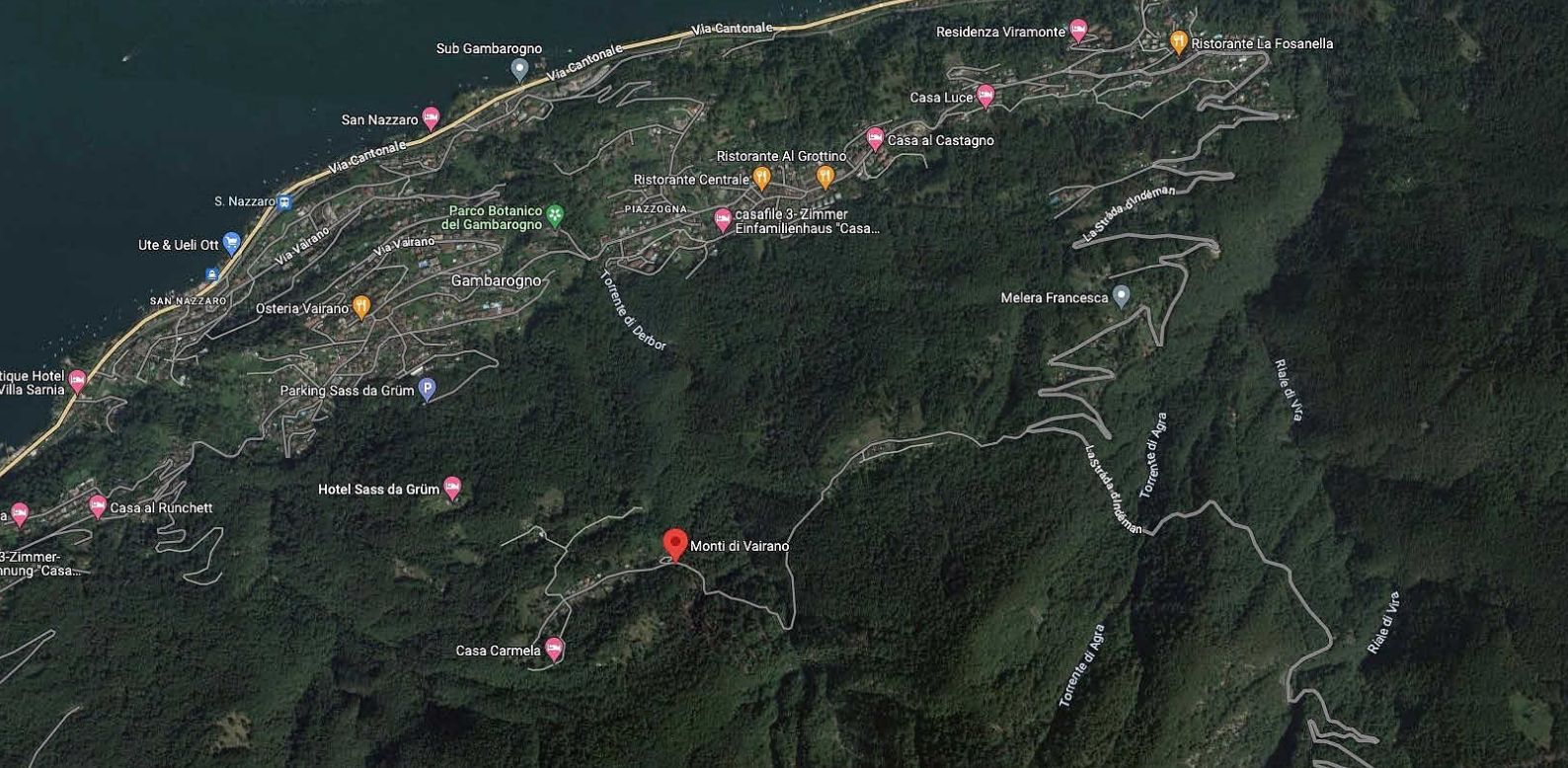
Die schöne Gemeinde Gambarogno liegt in der charmanten Region Locarno-Ascona, inmitten faszinierender Berge und Hügel und an den Ufern des wunderschönen Lago Maggiore.

Die Gemeinde wurde 2010 durch den Zusammenschluss von Caviano, Contone, Gerra Gambarogno, Indemini, Magadino, Piazzogna, San Nazzaro, Sant'Abbondio und Vira Gambarogno gegründet.

Gambarogno bietet mehr als 200 km Wanderwege durch Wälder und Kastanienhaine, üppige Weiden und bezaubernde Almen. Die Gemeinde ist für den schönen Botanischen Park Gambarogno, den Berg Gambarogno und die verschiedenen Strände und Städte an der Küste bekannt.

Die Gegend bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und verfügt über alle wichtigen Infrastrukturen.

Steuerfuss 2024: 83%
<https://www.gambarogno.ch/>



San Nazzaro - Posizione sopraelevata San Nazzaro - Erhöhte Lage

La proprietà che proponiamo in vendita si trova in posizione sopraelevata, a circa 800 metri di altitudine, nella frazione di San Nazzaro, nell'incantevole comune di Gambarogno.

Immersa nella tranquillità dei Monti di Vairano, questa località è l'ideale per tutti coloro che desiderano staccare dalla routine e lasciarsi avvolgere dal canto degli uccelli e dalla pace della natura. Qui, lo stress cittadino diventa solo un lontano ricordo.

Tutti i servizi principali si trovano a pochi chilometri d'auto. La regione dispone di diversi hotel, ristoranti e attività per il tempo libero.

Die Immobilie, welche wir zum Verkauf anbieten, befindet sich in erhöhter Lage, auf einer Höhe von ca. 800 Metern, im Ortsteil San Nazzaro, in der schönen Gemeinde von Gambarogno.

Die Lage inmitten der Ruhe des Vairano-Gebirges ist ideal für diejenigen, die sich von der alltäglichen Hektik erholen möchten und sich von den Klängen der Vögel und dem Frieden der Natur einhüllen lassen möchten. Hier ist der Stress der Stadt nur noch eine ferne Erinnerung.

Alle wichtigen Dienstleistungen sind nur wenige Kilometer mit dem Auto entfernt. Die Region bietet mehrere Hotels, Restaurants und Freizeitaktivitäten.

Incantevole nuova costruzione! Reizvoller Neubau!

Nel suggestivo Sopraceneri ticinese, nel comune di Gambarogno (San Nazzaro), tra i panoramici Monti di Vairano, proponiamo in vendita una moderna casa unifamiliare di nuova costruzione (attualmente in fase di finitura), composta da 4 locali e con una superficie abitabile di circa 178 m².

La proprietà si sviluppa su tre ampi e luminosi piani abitativi e offre un'incantevole vista panoramica sulla regione circostante e sull'idilliaco Lago Maggiore. All'esterno si trovano un'ampio terrazzo e un accogliente giardino, spazi ideali per rilassarsi, condividere piacevoli momenti in compagnia e godersi appieno le calde giornate di sole, immersi nella quiete della natura.

Si tratta della proprietà perfetta per le vacanze!

Im malerischen Tessiner Sopraceneri, in der Gemeinde Gambarogno (San Nazzaro), inmitten des landschaftlich reizvollen Vairano-Gebirges, bieten wir ein neu erbautes, modernes Einfamilienhaus (wird derzeit fertiggestellt) mit 4 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 178 m² zum Verkauf an.

Die Immobilie verteilt sich auf drei grosszügige und helle Wohnetagen und bietet einen traumhaften Panoramablick auf die umliegende Region und den idyllischen Lago Maggiore. Im Aussenbereich befinden sich eine grosse Terrasse und ein gemütlicher Garten, die idealen Bereiche, um sich zu entspannen und in Gesellschaft die warmen Sonnentage zu geniessen, inmitten der Ruhe der Natur.

Dies ist die perfekte Ferienimmobilie!







La zona giorno: moderna ed ampia! Der Wohnbereich: modern und geräumig!

La zona giorno si estende su un intero piano abitativo e vanta un'imponente e splendida finestra panoramica, che regala una luminosità straordinaria e una vista panoramica da sogno.

Il piano dispone di una meravigliosa area living, composta da una moderna cucina a pianta aperta e da un ampio soggiorno con zona pranzo. L'ambiente è dotato di un comodo accesso diretto al terrazzo, lo spazio ideale per godersi ricchi aperitivi o piacevoli cene in compagnia di famiglia e/o amici.

A completare il piano, l'elegante atrio d'ingresso e un moderno bagno finestrato con doccia.

Der Wohnbereich erstreckt sich über eine ganze Wohnetage und verfügt über ein imposantes wunderschönes Panoramafenster, welches für riesige Helligkeit und traumhafte Ausblicke sorgt.

Die Etage verfügt über einen herrlichen Wohnbereich, bestehend aus einer modernen, offenen Küche und einem grossen Wohnzimmer mit Essbereich. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse, der ideale Bereich, um Aperitifs oder Abendessen in Gesellschaft von Familie und/oder Freunden zu geniessen.

Die Etage verfügt auch über einen eleganten Eingangsbereich und ein modernes Badezimmer mit Fenster und Dusche.









La camera padronale Das Hauptschlafzimmer

Il 2° piano (soppalco) della proprietà è stato pensato come camera padronale. Si tratta dell'area perfetta per rilassarsi e godersi appieno la vista mozzafiato.

Die 2. Etage (Hochparterre) des Hauses wurde als Master-Suite konzipiert. Dies ist der perfekte Bereich zum Entspannen und um die atemberaubende Aussicht zu genießen.





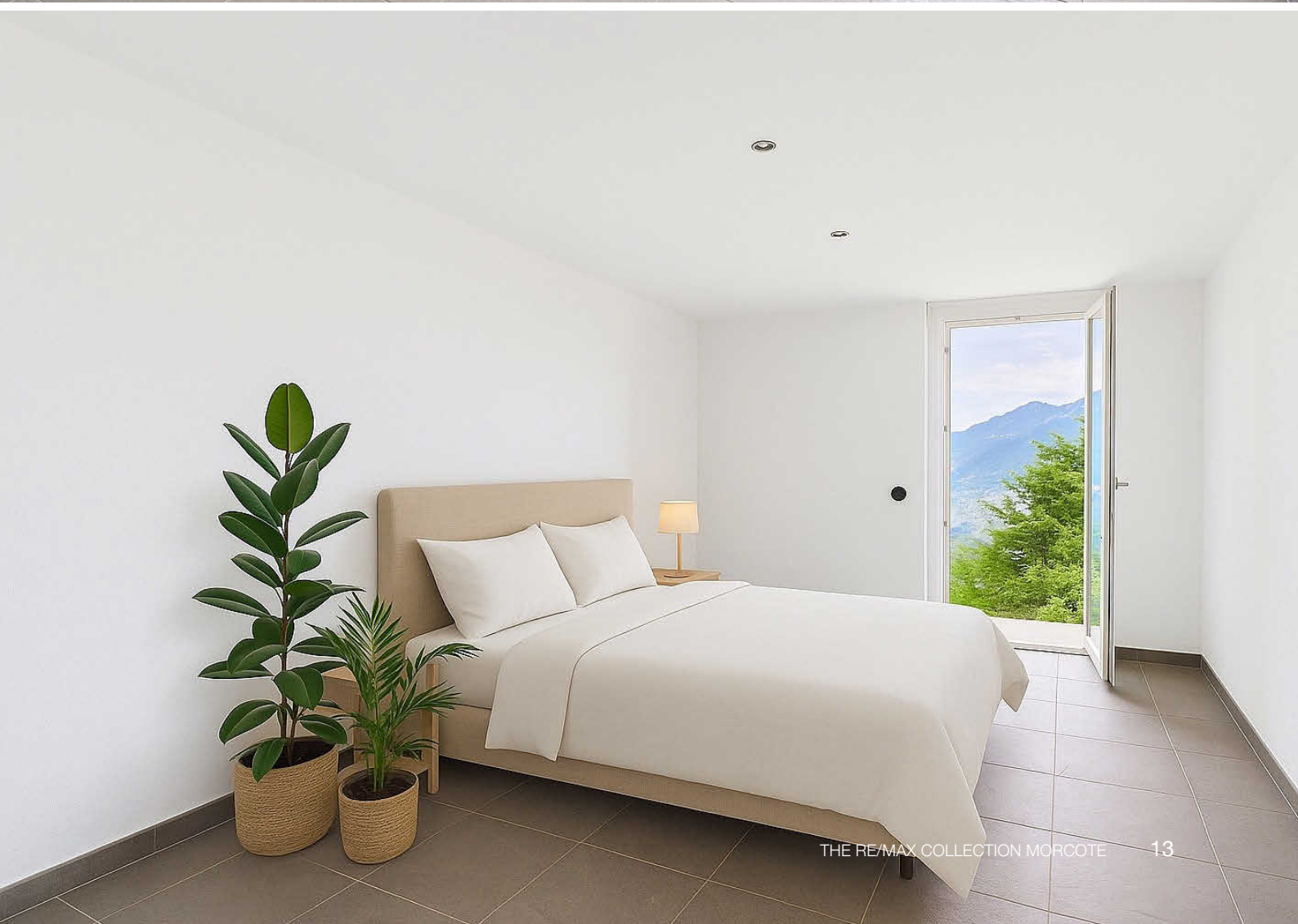
La zona notte Der Schlafbereich

Il piano inferiore dispone di due spaziose e luminose camere da letto, entrambe con accesso diretto al giardino privato – il luogo perfetto per iniziare la giornata immersi nella natura. Anche da queste stanze si può godere di una splendida vista aperta sul paesaggio circostante.

A completare il piano, un comodo corridoio e un secondo bagno moderno con doccia.

In der unteren Etage befinden sich zwei geräumige und helle Schlafzimmer, beide mit direktem Zugang zum privaten Garten - der perfekte Bereich, um den Tag inmitten der Natur zu beginnen. Auch von diesen Zimmern aus kann man einen herrlichen freien Blick auf die umliegende Landschaft genießen.

Ein praktischer Flur und ein zweites modernes Badezimmer mit Dusche vervollständigen die Etage.









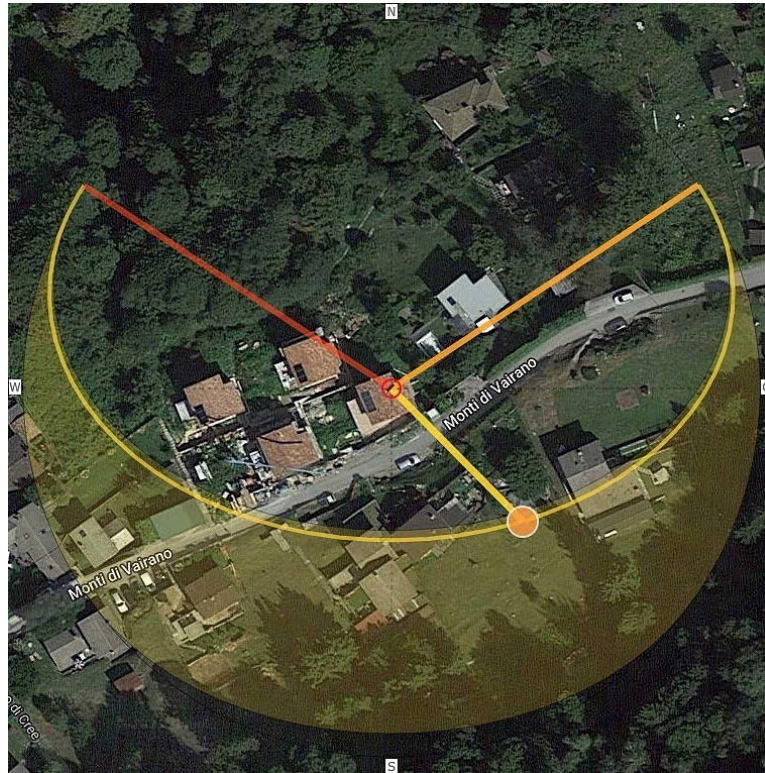




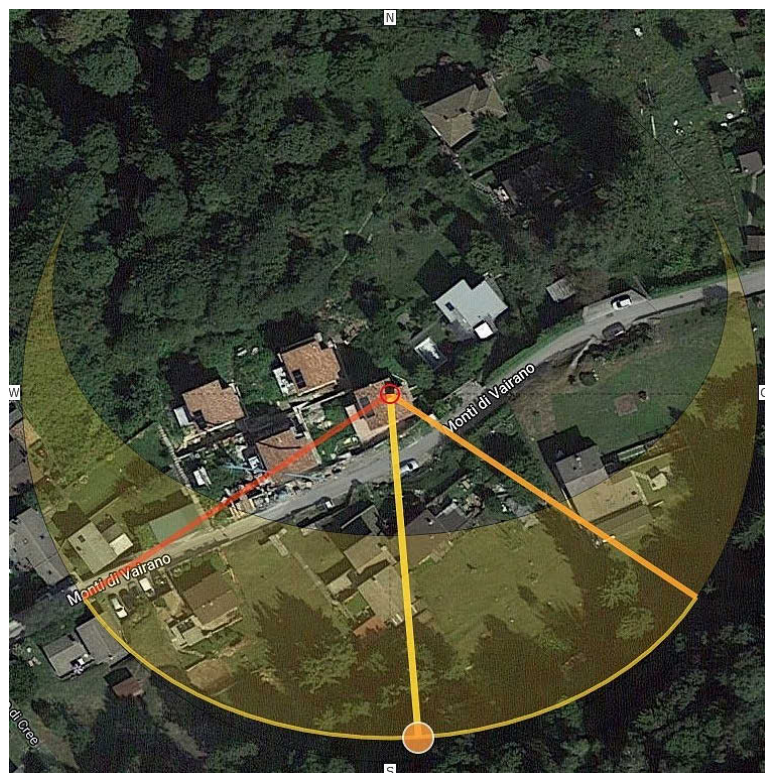


Esposizione solare

Besonnung



Estate - Sommer



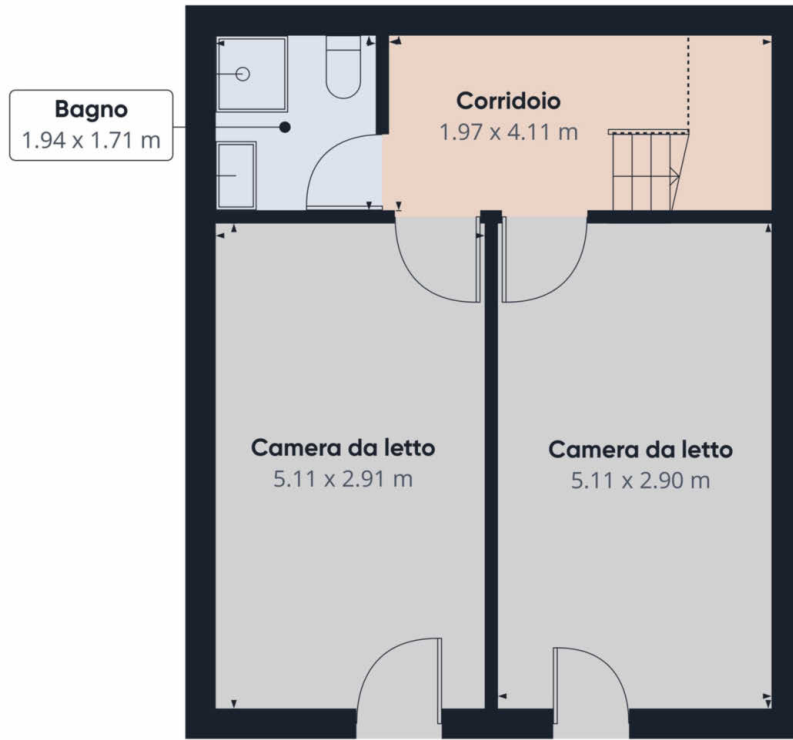
Inverno - Winter

Mappa catastale

Katasterplan



Planimetrie Grundrisse



Piano Terra

Pianoterra - Erdgeschoss



Piano 1

Primo piano - 1. Stockwerk

Planimetrie Grundrisse



Piano 2



Le piacerebbe visitare l'immobile virtualmente? Möchten Sie die Immobilie virtuell besichtigen?

Le spieghiamo come fare:

- Attivi la fotocamera del suo cellulare o del suo tablet
- Inquadri il codice QR
- Clicchi il link dell'oggetto che compare sul suo schermo

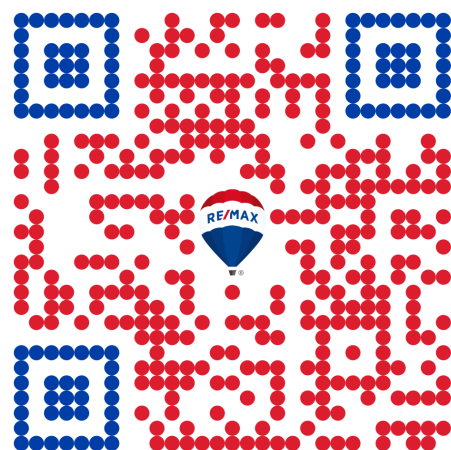


Wir zeigen Ihnen, wie:

- Aktivieren Sie die Kamera Ihres Mobiltelefons oder Tablets
- Richten Sie die Kamera auf den QR Code
- Klicken Sie auf den Link zum Objekt der auf Ihrem Display erscheint



Virtual tour



www.remax.ch

Dettagli

Details

INFORMAZIONI GENERALI - ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	119921001-340
Indirizzo - Adresse	Monti di Vairano - Gambarogno
Immobile - Immobilie	Casa di vacanza - Ferienhaus
Residenza - Wohnsitz	2° ev. anche 1° - ev. auch 1°
Anno di costruzione - Baujahr	2024
Numero di locali - Anzahl Zimmer	4
Numero di piani - Anzahl Stockwerke	3
Superficie abitabile - Wohnfläche	ca. 178 m ²
Superficie del terreno - Grundstücksfläche	577 m ²
Numero di fondo - Parzellenummer	1498 RFD
Parcheggi - Parkplätze	2
Giardino - Garten	Si - Ja
Terrazza - Terrasse	Si - Ja
Riscaldamento	Serpentine elettriche, stufa a pellet
Heizung	Elektrische Bodenheizung, Pelletofen

DISTANZE - ENTFERNUNGEN

Asilo, scuole elementari - Kindergarten, Unterstufe: 11 km
Scuole medie - Oberstufe: 16 km
Mezzi pubblici - Öffentliche Verkehrsmittel: 1,5 km
Aeroporto - Flughafen: Milano-Malpensa (117 km)

PREZZO - PREIS

Prezzo d'acquisto - Kaufpreis	CHF 930'000.—
2 posti auto - 2 Parkplätze	CHF 50'000.—
Prezzo totale - Total Preis	CHF 980'000.—

IL PROSSIMO PASSO

Il presente breve opuscolo può dare soltanto una prima impressione dell'oggetto. Non sostituisce la diretta conversazione confidenziale. Come agente immobiliare RE/MAX e come suo interlocutore sono volentieri a sua disposizione per una consulenza personale. Mi contatti per chiarire le prime domande o per fissare un appuntamento per una prima visita. Una visita dell'immobile è consentita soltanto con il suo agente immobiliare/interlocutore RE/MAX.

L'entrata a terreni o a immobili di proprietà privata senza permesso, in Svizzera, può portare a una denuncia. Le visite hanno senso soltanto se conosce già le condizioni di finanziamento e se si è già informato dal suo interlocutore bancario. La aiutiamo volentieri. In particolare per l'acquisto di oggetti di vacanza è necessaria una maggiore equità.

I dati indicati si basano sui dati forniti dal venditore. Per l'esattezza o la completezza delle informazioni, RE/MAX non può accettare nessuna responsabilità, questo deve essere controllato da ogni potenziale cliente in tutti i casi.

Questo opuscolo è destinato soltanto per lei personalmente e senza il nostro consenso non può essere copiato o messo a disposizione di terzi in nessuna forma. La proprietà in vendita può essere considerata riservata per voi, quando la riservazione è firmata ed il primo acconto versato sul nostro conto fiduciario oppure sul conto bancario del notaio. Le eventuali tasse d'onori, di registrazione, di spese di registrazione e di imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente. Tali costi in Ticino ammontano a circa il 2,2%. Eventuali imposte fondiari e la provvigione dell'agente immobiliare sono a carico del venditore.

Mi chiami! Sarà un piacere per me sentirla e offrirle la mia migliore consulenza.

DER NÄCHSTE SCHRITT

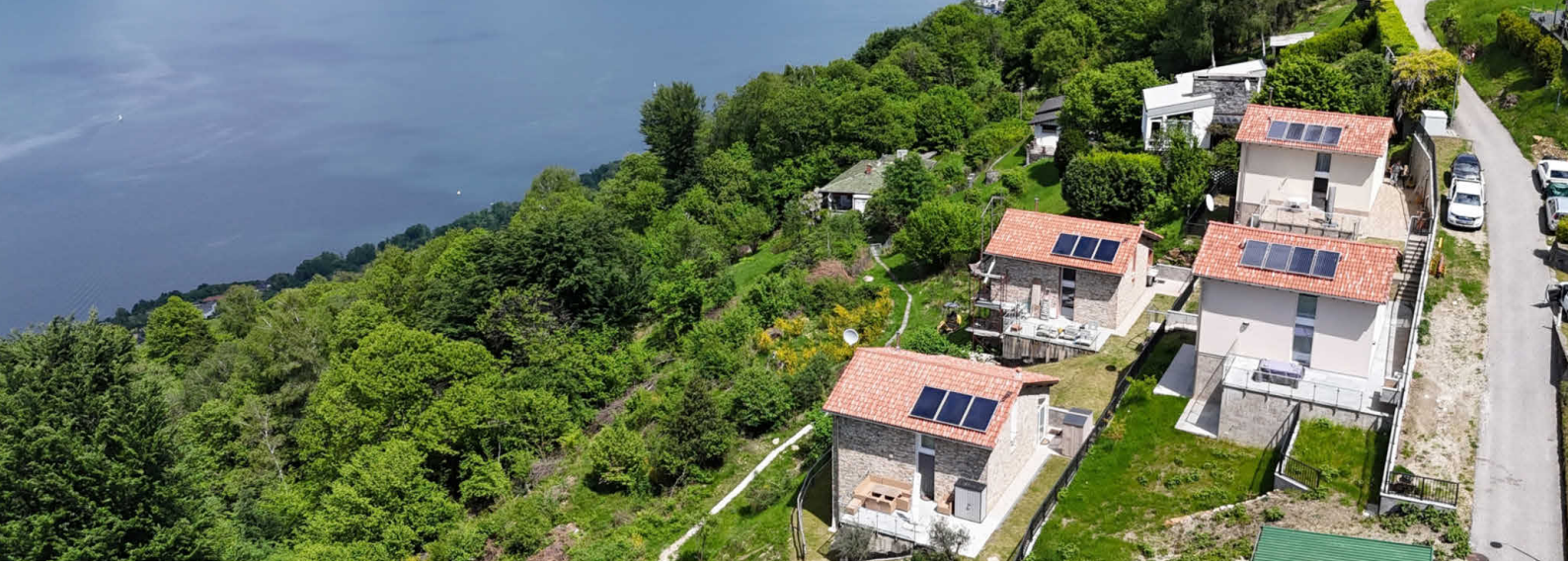
Die vorliegende Kurzbroschüre soll und kann Ihnen nur einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Sie ersetzt jedoch nicht das direkte, vertrauliche Gespräch. Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen als lokaler RE/MAX Makler gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich zur Klärung der ersten Fragen oder zur Vereinbarung eines ersten Besuchstermins.

Eine Besichtigung des Objektes ist nur mit Ihrem RE/MAX-Ansprechpartner/Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften ohne Erlaubnis kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen. Besichtigungen machen nur Sinn, wenn Sie über Finanzierungsmöglichkeiten bestens Bescheid wissen und sich bereits bei Ihrem Bankfachmann darüber informiert haben. Gerne helfen wir Ihnen dabei. Insbesondere bei Ferienobjekten gilt zu beachten, dass ein höheres Eigenkapital notwendig ist.

Die von uns weitergegebenen Informationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann seitens RE/MAX keine Gewähr übernommen werden, diese sollten vom Interessenten in jedem Falle kontrolliert werden.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch irgendwo auf elektrische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden. Das Objekt gilt als definitiv für Sie reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von Ihnen unterzeichnet ist und die erste Anzahlung bei uns oder beim Notar eingegangen ist. Allfällige Spesen wie Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Diese belaufen sich im Tessin auf ca. 2,2%. Die allfällige Grundstücksgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.

Rufen Sie mich an! Ich freue mich auf Sie und werde Sie bestens beraten.



Ci contatti!
Kontaktieren Sie uns!
