



ZU VERKAUFEN

CH-6883 Novazzano, Via Campora 8

Exklusive Villa: Pool, Panoramablick, Ideal für Familien

CHF 2'590'000.-

SEQUOIA  
CONSULTING



# Beschreibung

Brochure in Italiano  
Broschüre auf Deutsch  
Brochure in English  
Брошюра на русском языке

Die zum Verkauf stehende Einfamilienvilla befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern. Die Gemeinde Novazzano rühmt sich mit einem attraktiven Steuermultiplikator von 65%.

Erbaut auf einem flachen Grundstück, bestehend aus zwei separaten Parzellen (964 + 965) mit einer Gesamtfläche von 1730 m<sup>2</sup>, verfügt die Vila über eine ausgezeichnete Privatsphäre und ist von einem grossen, gepflegten Garten umgeben. Dieser wird mit Rasen, Pflanzen und Hecken gehalten und beherbergt das grosse Schwimmbad, welches mit florentinischen Tonplatten umrandet ist.

Die Immobilie verfügt über einen zweiten Zugang von der Straße aus auf ein 237 m<sup>2</sup> großes gemeinsames Grundstück (Par. 1377), welcher alle Arten von Aussenpflege erleichtert. Die Süd-Ost-Ausrichtung garantiert das ganze Jahr über eine gute Sonneneinstrahlung und eine optimale natürliche Beleuchtung im Inneren.

Die von einem renommierten Tessiner Architekten entworfene Villa wurde 1991 erbaut und im Laufe der

Jahre kontinuierlich und pünktlich gewartet. Die Struktur ist solide, mit gestockten Betonaussenwänden und -säulen, raumhohen Holzfenstern und -türen mit Doppelverglasung, elektrischen Rolläden im Schlafbereich, Gasheizung mit Serpentina, Alarmanlage, Wasserenthärtungsanlage, automatischer Bewässerungsanlage im Garten usw. Elegante Marmorböden aus Travertin im Wohnbereich, Teppichboden im Schlafbereich und florentinische Terrakotta im Aussenbereich.

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

## **Erdgeschoss:**

Grosse Eingangshalle, helles Esszimmer, geräumige Küche, gemütliche Kaminecke, grosses Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Garderobe, WC. Alle Räume sind direkt auf den Garten und das Schwimmbad ausgerichtet. Die angrenzende schöne Veranda, die mit doppeltem Sicherheitsglas überdacht ist, bietet reichlich Platz für Geselligkeit im Freien. Über eine Designertreppe gelangt man vom Erdgeschoss in den Schlafbereich im Obergeschoss.

## **1. Stock:**

Der Schlafbereich ist in zwei Zonen unterteilt. Masterbereich bestehend aus Schlafzimmer, Garderobe, grosses helles Bad mit Dusche, Hydromassage und WC; direkter Zugang zur

grossen, teilweise überdachten Terrasse, von der man einen schönen Ausblick auf die umliegenden Berge geniessen kann. Zweiter Schlafbereich mit drei grossen Schlafzimmern mit Einbauschränken und Ausgang zu den jeweiligen Terrassen, zwei Badezimmer mit Fenstern, eines mit Badewanne und WC, das andere mit Dusche und WC.

## **Untergeschoss:**

Atrium und Korridor mit vielen Einbauschränken, grosser Wasch- und Bügelraum, Heizungsraum, Schutzraum, Keller, Technikraum mit Pumpe und Poolfilter. Doppelgarage mit elektrischem Tor.

## **Außenbereich:**

Zugangstreppe, Veranda und Terrassen mit florentinischen Tonplatten belegt. Das gemauerte Schwimmbad ist beheizbar und mit einer elektrischen Abdeckung und einer Gegenstromschwimmanlage ausgestattet. Eine Dusche vervollständigt die Ausstattung. Die Zufahrt zur Garage bietet die Möglichkeit, weitere Fahrzeuge abzustellen.

Zahlreiche Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter Apotheke, Arztpraxis, Post, Bank, Kindergarten und Grundschulen.

Die Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel ist nur 150 m entfernt. Die nur wenige Kilometer entfernten Autobahnanschlüsse von Chiasso und Mendrisio

bieten eine gute Verbindung zum gesamte Strassennetz nach SÜDEN und NORDEN. Einkaufszentren befinden sich nur wenige Kilometer entfernt. Ideal für jede Art von Repräsentationstätigkeit sowie für Familien!

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Anzahl Etagen (Total)	<b>3</b>
Typ	<b>Villa</b>	Heizanlage	<b>Ölheizung</b>
Referenz	<b>8581</b>	Warmwasseraufbereitung	<b>Ölheizung</b>
Zimmer	<b>8.5</b>	Wohnfläche	<b>365 m²</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>	Bruttowohnfläche	<b>542 m²</b>
Badezimmer	<b>4</b>	Grundstücksfläche	<b>1'730 m²</b>
Baujahr	<b>1991</b>	Parkplätze	<b>4</b>
Letzte Renovierungen	<b>2021</b>		

Preis des Objekts	<b>CHF 2'590'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
Total (inkl.)	<b>4x</b>

# Eigenschaften

## Aussenbereich

- > Terrasse(n)
- > Garten
- > Parkplatz
- > Schwimmbad

## Innenbereich

- > Einstellhallenplatz
- > Cheminée

## Aussicht

- > Ohne Visavis
- > Garten



# Foto(s)





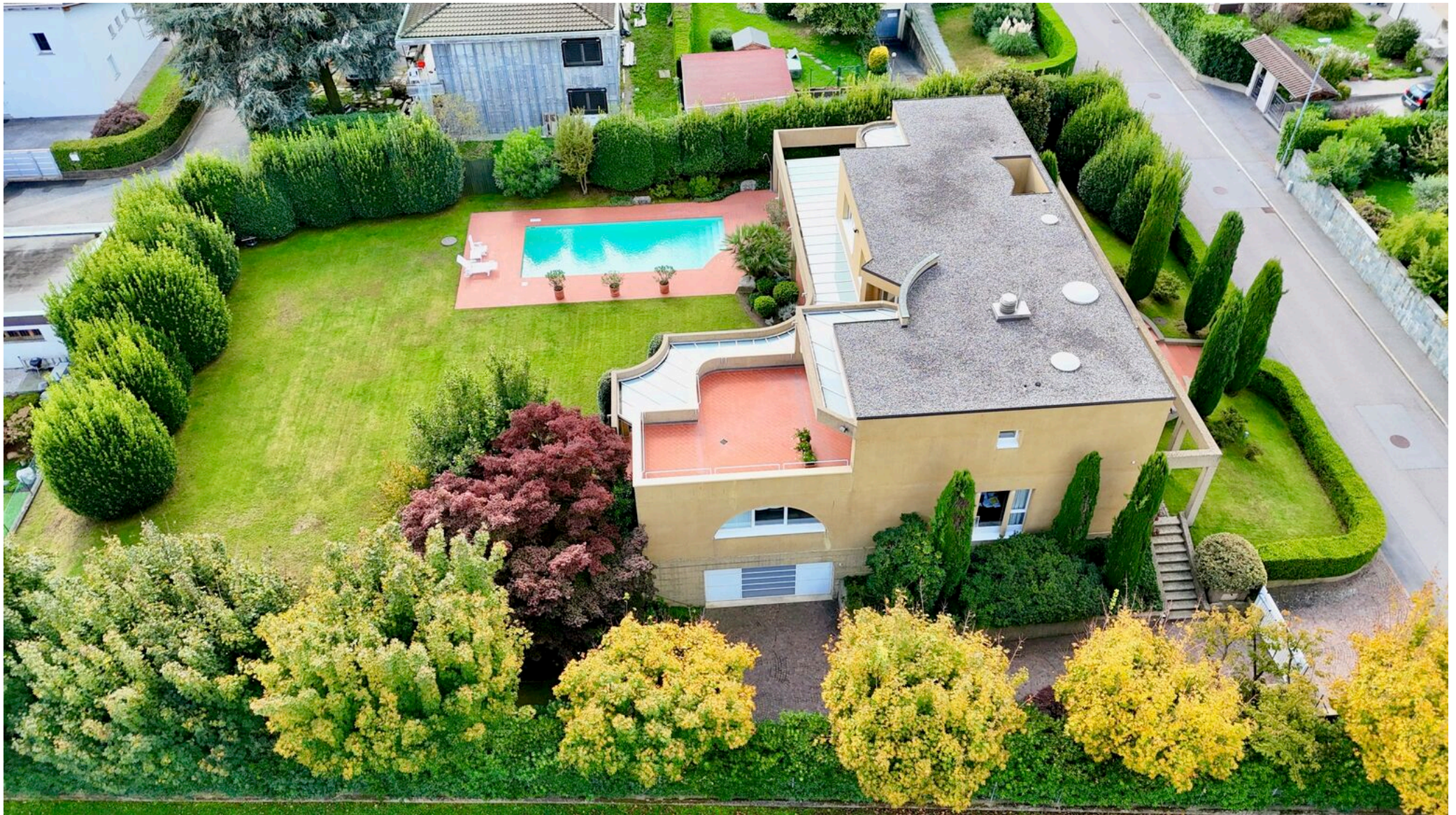
# Aussenansicht





















# Innenansicht















































# Aussenansicht











# Innenansicht







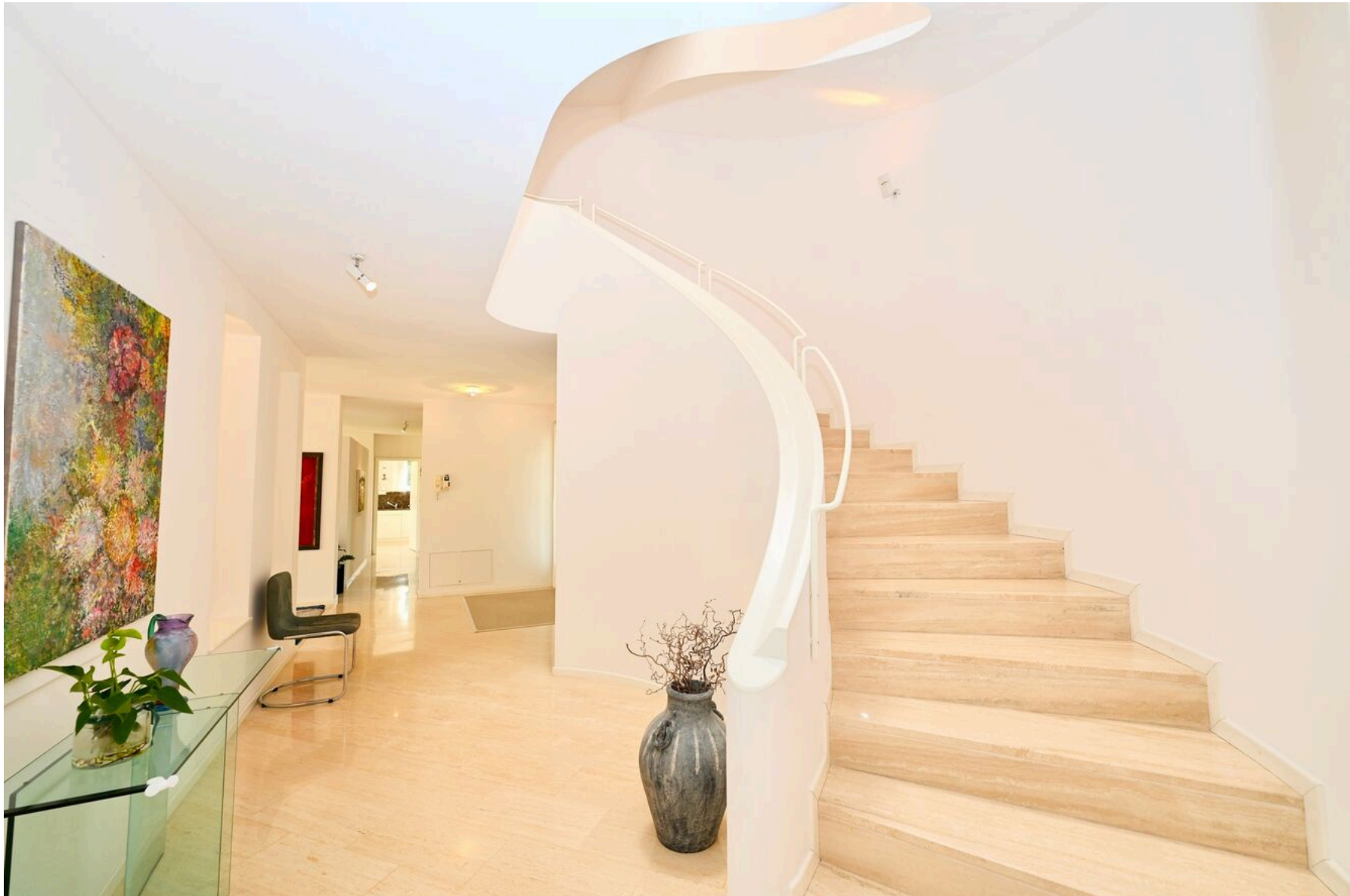














# Aussenansicht













# Kontakt

## Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b  
6983 Magliaso

Telefon: +41 78 637 66 15  
[fabio@sequoiaconsulting.ch](mailto:fabio@sequoiaconsulting.ch)  
<http://sequoiaconsulting.ch>

## Ihr Berater

**Herr Ferrari Fabio**  
[fabio@sequoiaconsulting.ch](mailto:fabio@sequoiaconsulting.ch)  
Mob.: +41 78 637 66 15

# Notizen

---

---

---

---

---

---