



## 5 rooms, 130 m<sup>2</sup>

«3-Zimmer-EFH mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung + angebautem Rustico»

**CHF 630,000.—**

[Mortgages starting at CHF 945.- per month](#)

### Location

Vicolo Pizzorino 6  
6514 Sementina, TI



### Main information

Municipality

Bellinzona

Living space

130 m<sup>2</sup>

Plot area

180 m<sup>2</sup>

Availability

Immediately

## Price

Selling price

CHF 630,000.—

## Description

3-Zimmer-Einfamilienhaus mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung, angebautem Rustico und separater Garten-/Parkplatzparzelle an Sackgasse im alten Dorfkern von Sementina

Standort: Sementina, Vicolo Pizzorino 6

Gemeinde: Bellinzona

Wohnfläche: Hauptwohnung ca. 60 m<sup>2</sup> / Einliegerwohnung ca. 37 m<sup>2</sup>, Rustico 32 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen

Grundstücksfläche: 155 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup> Garten-/Parkplatzparzelle (gemäss Grundbuch)

Baujahr: Es handelt sich bei dem Gebäude um ein altes Tessinerhaus. Das genaue Baudatum ist unbekannt, vermutlich vor 1900. Um- und Ausbau zum heutigen Erscheinungsbild erfolgte 1991.

Bauzone: Zona del nucleo N

### BESCHREIBUNG

Die nach Süden ausgerichtete Liegenschaft befindet sich leicht erhöht im alten Dorfkern von Sementina. Die Vicolo Pizzorino ist eine ruhige Sackgasse mit mehrheitlich älteren Wohnhäusern und Reben. Eine Aussentreppe bietet zusätzlich Zugang zum ersten Stock und führt hinter das Haus und den Rustico. Die Hauptwohnung besteht aus einem grosszügigen Entrée im Parterre, das als Garderobe und Wirtschaftsraum genutzt wird. Im ersten Stock befindet sich eine offene Wohnküche mit Balkon, das Elternschlafzimmer mit Balkon und ein Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss besteht aus einem Schlafzimmer mit offener Schranknische, Wohn-Ess-Küche, Badezimmer mit Dusche. Ebenso befindet sich die Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung im Parterre.

Der Rustico bietet auf zwei Stockwerken viel Stauraum und könnte zu Wohnraum ausgebaut werden. Auf der dem Haus gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich die separate Parzelle, die zur Zeit als Sitzplatz / Pergola genutzt wird.

### LAGE

Die Liegenschaft ist sehr zentral gelegen; Bellinzona, die Hauptstadt des Südkantons, ist nur ca. 4 km entfernt. Im Alptransit-Bahnhof Bellinzona halten praktisch alle Schnellzüge. Vom Bahnhof Bellinzona erreicht man Sementina mit den städtischen Busbetrieben innert 15 Minuten. Ebenso sind Autobahnanschlüsse nach Nord und Süd innert ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung eignet sich das Objekt bestens als Wohnhaus wie auch als Feriendomizil. Innerhalb 300 m Luftlinie befinden sich

- Einkaufsmöglichkeiten Coop, Metzgerei, Apotheke, Post
  - Hotelunterbringung für Gäste
  - Zahnarzt, Hausarzt und Frauenärztin
  - Busstation (Richtung Bellinzona und Locarno)
  - öffentlicher Parkplatz
- AUSBAUSTANDARD UND TECHNIK
- Massive Steinmauern, Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1900
  - Letzte Renovation 1991 (Bad, Küche, Fenster, Ölheizung, Dach)

- Nach rund 30 Jahren Wohndauer sind naturgemäss Renovationsarbeiten nötig
- Das Wohnhaus samt Rustico befindet sich in der Bauzone N (Zona del nucleo N)  
Der Preis ist verhandelbar.

---

Casa indipendente di 3 locali più appartamento di 2 locali, annesso Rustico e giardino / parcheggio separato in un vicolo chiuso nel vecchio villaggio di Sementina

Luogo: Sementina, Vicolo Pizzorino 6

Comune: Bellinzona

Superficie abitabile: appartamento principale circa 60 m2 / appartamento piccolo circa 37 m2, rustico 32 m2 su due livelli

Superficie: 155 m2 + 24 m2 di giardino / parcheggio (secondo il registro fondiario)

Anno di costruzione: l'edificio è una vecchia casa ticinese. La data esatta della costruzione è sconosciuta, presumibilmente prima del 1900. La ricostruzione e l'espansione fino all'attuale aspetto avvenne nel 1991.

#### DESCRIZIONE

La proprietà esposta a sud è leggermente elevata rispetto al vecchio villaggio di Sementina. Il Vicolo Pizzorino è un tranquillo vicolo chiuso con case e vitigni, per lo più vecchie. Una scala esterna fornisce anche l'accesso al primo piano e conduce oltre la casa e il rustico.

L'appartamento principale è composto da un ampio ingresso al piano terra, con armadio e ripostiglio. Al primo piano c'è una cucina aperta con balcone, la camera matrimoniale con balcone e una camera per bambini. Il bagno ha una vasca.

L'appartamento al piano terra è composto da una camera da letto con armadio aperto, soggiorno-pranzo-cucina, bagno con doccia. Allo stesso modo, il riscaldamento ad olio si trova al piano terra.

Il Rustico offre molto spazio su due piani e può essere convertito in spazio abitativo.

Sul lato opposto della strada si trova una parcella separata, che è attualmente utilizzata come zona a sedere e pergola.

La proprietà è situata in una posizione molto centrale: Bellinzona, la capitale del Canton Ticino dista solo 4 km. Quasi tutti i treni espressi fermano alla stazione ferroviaria di Bellinzona Alptransit. Dalla stazione ferroviaria di Bellinzona, Sementina è raggiungibile in 15 minuti con l'autobus pubblico. Allo stesso modo, i collegamenti autostradali verso nord e sud sono raggiungibili in 5 minuti di auto. Grazie ai buoni collegamenti dei trasporti, la proprietà è ideale come edificio residenziale e casa vacanza.

Entro 300 mt in linea d'aria si trovano la Coop, macelleria, farmacia, ufficio postale, Hotel per gli ospiti, dentista e medico di famiglia,

Stazione degli autobus (direzione Bellinzona e Locarno) e parcheggio pubblico.

La casa è costruita con massicci muri in pietra, anno di costruzione sconosciuto, presumibilmente prima del 1900

Ultima ristrutturazione 1991 (bagno, cucina, finestra, riscaldamento a gasolio, tetto)

Dopo circa 30 anni di vita, i lavori di ristrutturazione sono naturalmente necessari.

La casa con rustico si trova nella zona edificabile N (Zona del nucleo N).

Il prezzo è trattabile.

#### Ad

## Advertiser



Mr Alberto Sanz  
Via Buonamano 2  
6612 Ascona