



# PONTE CAPRIASCA-LUGANO

ARMONIA TRA NATURA E  
MODERNITÀ - VILLA  
INDIPENDENTE IMMERSA  
NELLA NATURA

HARMONIE ZWISCHEN NATUR  
UND MODERNITÄT -  
FREISTEHENDE VILLA IM  
GRÜNEN

**PREZZO / PREIS**

**~~CHF. 2'200'000~~**

**CHF. 1'850'000**

## Ubicazione

Regione: Luganesenese  
NAP / Località: 6946 Ponte Capriasca

## Immobile

Tipo dell'immobile: Villa  
Superficie abitabile: 240 m<sup>2</sup>  
Superficie terreno: 512 m<sup>2</sup>  
Anno di costruzione: 2009  
Stato: Ottimo  
Locali: 5 ½  
Bagno/doccia/WC: 3  
Piani: 3  
Riscaldamento: Pompa geotermica + Pannelli fotovoltaici  
Lavanderia: Sì  
Cantina: Sì  
Posteggi: Sì, 2 in garage + 1 esterni  
Vista Lago: No  
Vista Montagne: Sì  
Negozi: nelle immediate vicinanze  
Mezzi pubblici: nelle immediate vicinanze  
Distanza autostrada: 7 km Lugano Nord A/2, ca. 15 minuti

**Residenza secondaria: In fase di accertamenti con le autorità**

# Objektstandort

Region: Luganese  
PLZ / Ort: 6946 Ponte Capriasca

## Objekt

Objekttyp: Villa  
Wohnfläche netto: 240 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche: 512 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1995  
Zustand: Zehr Gut  
Zimmer: 5 ½  
Bad/Dusche/WC: 3  
Stockwerke: 3  
Heizung: Geothermiepumpe und photovoltaikmodule  
Waschküche: Ja  
Keller: Ja  
Parkplätze: Ja, 2 in der Garage + 1 Außenparkplätze  
Seesicht: Nein  
Bergsicht: Ja  
Einkaufsmöglichkeiten: Ja, in unmittelbarer Nähe  
Oeff. Verkehrsmittel: Ja, in unmittelbarer Nähe  
Distanz zur Autobahn: ca. 7 km Lugano Nord A/2, ca. 15 min.

**Zweitwohnsitz: in Abklärungsphase mit den zuständigen Behörden**

# DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

## Un'Oasi di Comfort e Innovazione

Nel cuore di una delle zone più tranquille e soleggiate di Ponte Capriasca, questa villa indipendente è stata concepita per offrire un'esperienza abitativa senza pari, dove comfort, tecnologia ed efficienza energetica si fondono armoniosamente con la bellezza della natura circostante.

Il dolce suono di un ruscello vicino, la serenità di una zona residenziale con limite di velocità a 30 km/h, e la comodità di essere a pochi minuti da Lugano creano il contesto ideale per chi cerca una casa moderna e funzionale, ma al tempo stesso immersa nella quiete.

L'orientamento sud-ovest garantisce ambienti inondati di luce naturale, rendendo gli spazi caldi, accoglienti e perfetti per ogni momento della giornata. La villa si sviluppa su tre livelli, ognuno pensato per rispondere alle esigenze di chi desidera vivere in un ambiente esclusivo e innovativo.

Al piano terreno, il soggiorno con camino e la sala da pranzo dialogano con l'ampio giardino, accessibile direttamente, creando una perfetta continuità tra interno ed esterno. La cucina moderna e spaziosa, completamente attrezzata, è pensata per chi ama la convivialità e la cura dei dettagli. Un pratico ripostiglio e un bagno per gli ospiti completano il piano.

Al piano superiore, la zona notte offre tre camere da letto, di cui una padronale con bagno en-suite, mentre le altre due condividono un secondo bagno con doccia. L'isolamento acustico delle porte e la distribuzione intelligente degli spazi garantiscono privacy e tranquillità.

Il piano interrato rappresenta un vero e proprio mondo a sé: un'area hobby, un ufficio completamente insonorizzato, perfetto per il lavoro da remoto, e una cantina vini scavata nella roccia, che dona un fascino unico alla proprietà. Qui si trovano anche la lavanderia e il locale tecnico.

L'intero sistema di climatizzazione è gestito da una pompa di calore geotermica, che mantiene costanti 21°C e il 55% di umidità tutto l'anno, garantendo il massimo comfort in ogni stagione. L'impianto fotovoltaico da 9KW con batterie permette di raggiungere fino all'85% di autonomia energetica nei mesi estivi e il 50% in inverno.

La sicurezza è garantita da un impianto d'allarme avanzato, mentre la domotica e la cablatura completa in rete LAN assicurano un'esperienza abitativa moderna ed efficiente.

La villa dispone infine di due posti auto coperti e due scoperti, per il massimo della comodità.

Una residenza che non è solo una casa, ma un luogo in cui ogni dettaglio è pensato per offrire una qualità della vita superiore, combinando innovazione, sostenibilità e bellezza.

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## Ein Rückzugsort für Wohlbefinden und Innovation

Im Herzen einer der ruhigsten und sonnigsten Gegenden von Ponte Capriasca erwartet Sie diese freistehende Villa, die ein einzigartiges Wohnenerlebnis bietet. Hier verschmelzen Komfort, Technologie und Energieeffizienz mit der natürlichen Schönheit der Umgebung zu einem perfekten Zuhause.

Der sanfte Klang eines nahegelegenen Bachs, die Ruhe einer 30-km/h-Zone und die Nähe zu Lugano schaffen die ideale Umgebung für alle, die eine moderne, funktionale und gleichzeitig naturnahe Wohnlösung suchen.

Die Ausrichtung nach Südwesten sorgt für lichtdurchflutete Räume, die eine warme, einladende Atmosphäre schaffen – perfekt für jede Tageszeit. Die Villa erstreckt sich über drei Ebenen, die mit höchstem Anspruch an Design und Funktionalität gestaltet wurden.

Im Erdgeschoss verbindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Kamin fließend mit dem grünen Garten, der direkt zugänglich ist – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien. Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während das Esszimmer ein eleganter Treffpunkt für Familie und Freunde ist. Ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum, der sowohl vom Esszimmer als auch vom Garten zugänglich ist, runden das Raumangebot ab.

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit drei Schlafzimmern, darunter eine Hauptsuite mit eigenem Bad. Die beiden weiteren Schlafzimmer teilen sich ein stilvolles Duschbad. Die schallisolierten Türen sorgen für höchste Privatsphäre und Ruhe.

Das Untergeschoss ist ein Highlight für sich: Hier erwarten Sie ein Hobbyraum, ein vollständig schallisoliertes Büro, ideal für Homeoffice oder kreative Projekte, sowie ein Weinkeller, direkt in den Fels gehauen – ein einzigartiges Detail, das dem Haus Charakter verleiht. Außerdem befinden sich hier die Waschküche und der Technikraum.

Das geothermische Heiz- und Kühlsystem garantiert das ganze Jahr über eine angenehme Raumtemperatur von 21°C und eine Luftfeuchtigkeit von 55%, ganz gleich, wie heiß oder kalt es draußen ist. Die 9 kW-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ermöglicht eine bis zu 85%ige Energieautarkie im Sommer und 50% im Winter.

Ein modernes Sicherheits- und Alarmsystem bietet maximalen Schutz, während das vollständig vernetzte LAN-System für eine zukunftsorientierte Smart-Home-Lösung sorgt.

Zur Villa gehören zwei überdachte Parkplätze sowie zwei Außenstellplätze, die höchsten Komfort garantieren.

Ein Zuhause, das weit mehr ist als nur ein Wohnort – eine exklusive Wohlfühloase, in der Innovation, Nachhaltigkeit und Ästhetik perfekt miteinander harmonieren.

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## A Sanctuary of Comfort and Innovation

Nestled in one of the most peaceful and sunlit areas of Ponte Capriasca, this independent villa offers a unique living experience where comfort, cutting-edge technology, and energy efficiency blend seamlessly with the surrounding natural beauty.

The gentle murmur of a nearby stream, the tranquility of a 30 km/h residential zone, and the proximity to Lugano make this home an ideal retreat for those seeking a modern, functional, and nature-connected lifestyle.

With a southwest orientation, the villa is bathed in natural light, creating an inviting and serene atmosphere at any time of the day. Spread over three levels, the property is designed with the utmost attention to space, design, and functionality.

On the ground floor, the spacious living room with a fireplace seamlessly extends to the lush garden, offering the perfect setting for outdoor relaxation. The modern, fully equipped kitchen is ideal for culinary enthusiasts, while the elegant dining area serves as a refined space for entertaining. A guest bathroom and a large storage room, accessible from both the dining room and the garden, add convenience to daily living.

The upper floor is dedicated to rest and privacy, featuring three bedrooms, including a master suite with a private bathroom. The two additional bedrooms share a stylish shower bathroom, while soundproofed doors ensure maximum peace and quiet.

The lower level is a hidden gem: a hobby room, a fully soundproofed office—ideal for remote work or creative pursuits—and an authentic wine cellar carved into the rock, adding an exclusive touch of character to the home. This level also houses the laundry room and the technical room.

The villa is equipped with an advanced geothermal heating and cooling system, ensuring a constant indoor temperature of 21°C with 55% humidity year-round, regardless of external weather conditions. The 9 kW photovoltaic system with battery storage provides up to 85% energy self-sufficiency in summer and 50% in winter, making this home an outstanding example of sustainability.

A state-of-the-art security and alarm system offers ultimate protection, while the fully wired LAN network ensures a future-ready smart home experience.

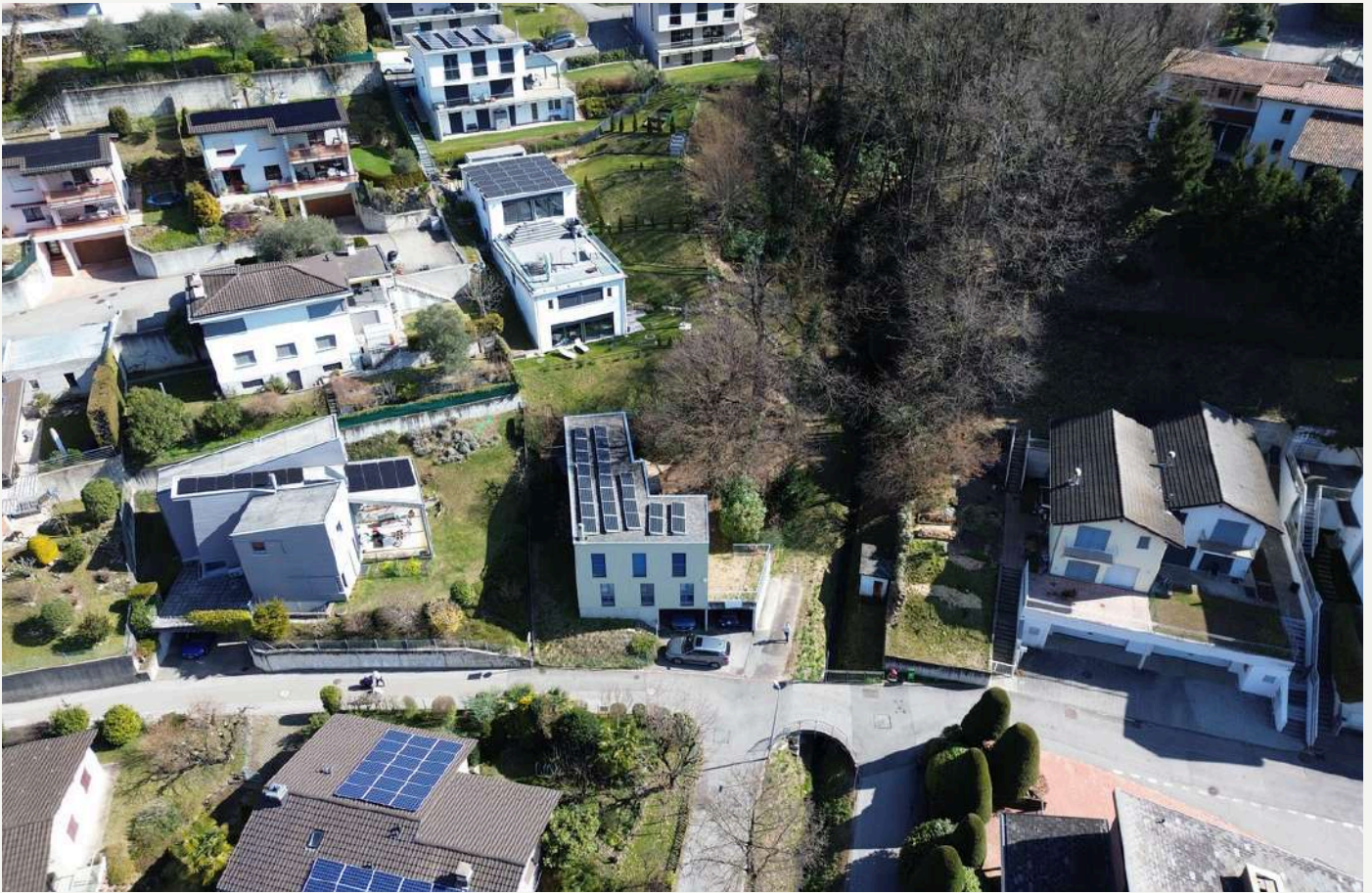
The property includes two covered parking spaces and two additional outdoor spots, ensuring total convenience.

More than just a home, this villa is a refined haven where innovation, sustainability, and design come together in perfect harmony.

# IMPRESSIONI / IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONI / IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONI / IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONI / IMPRESSIONEN



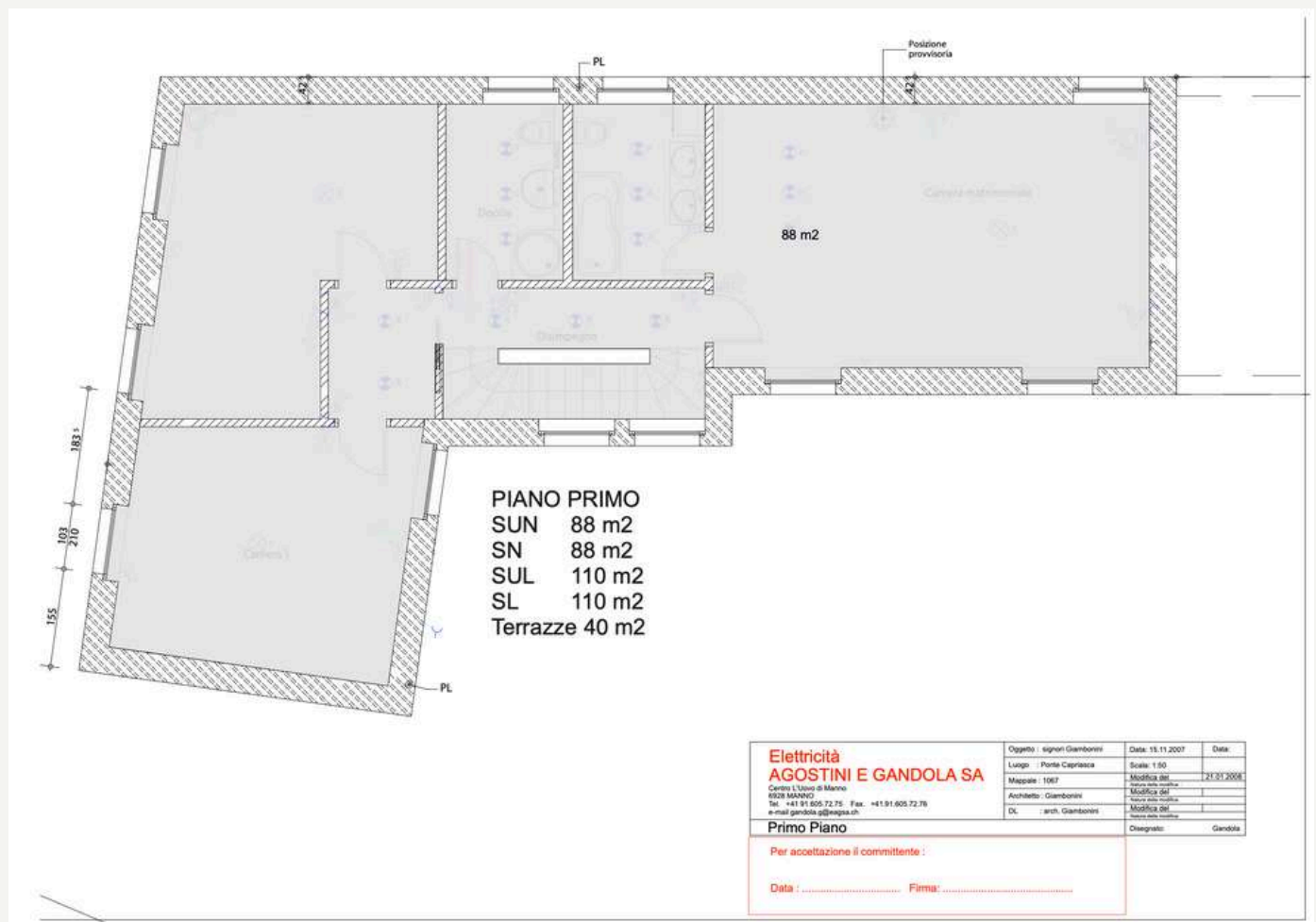
# IMPRESSIONI / IMPRESSIONEN





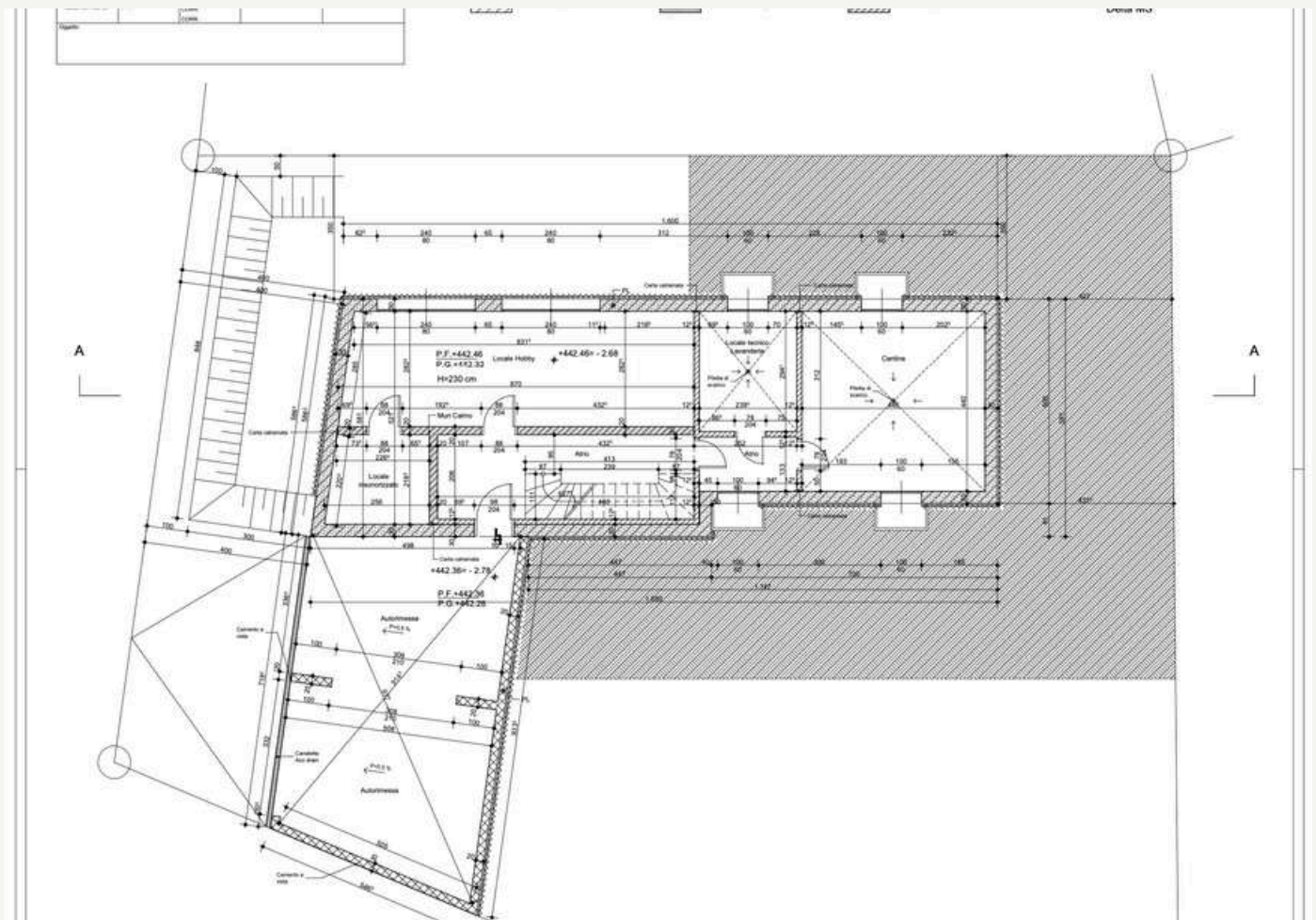
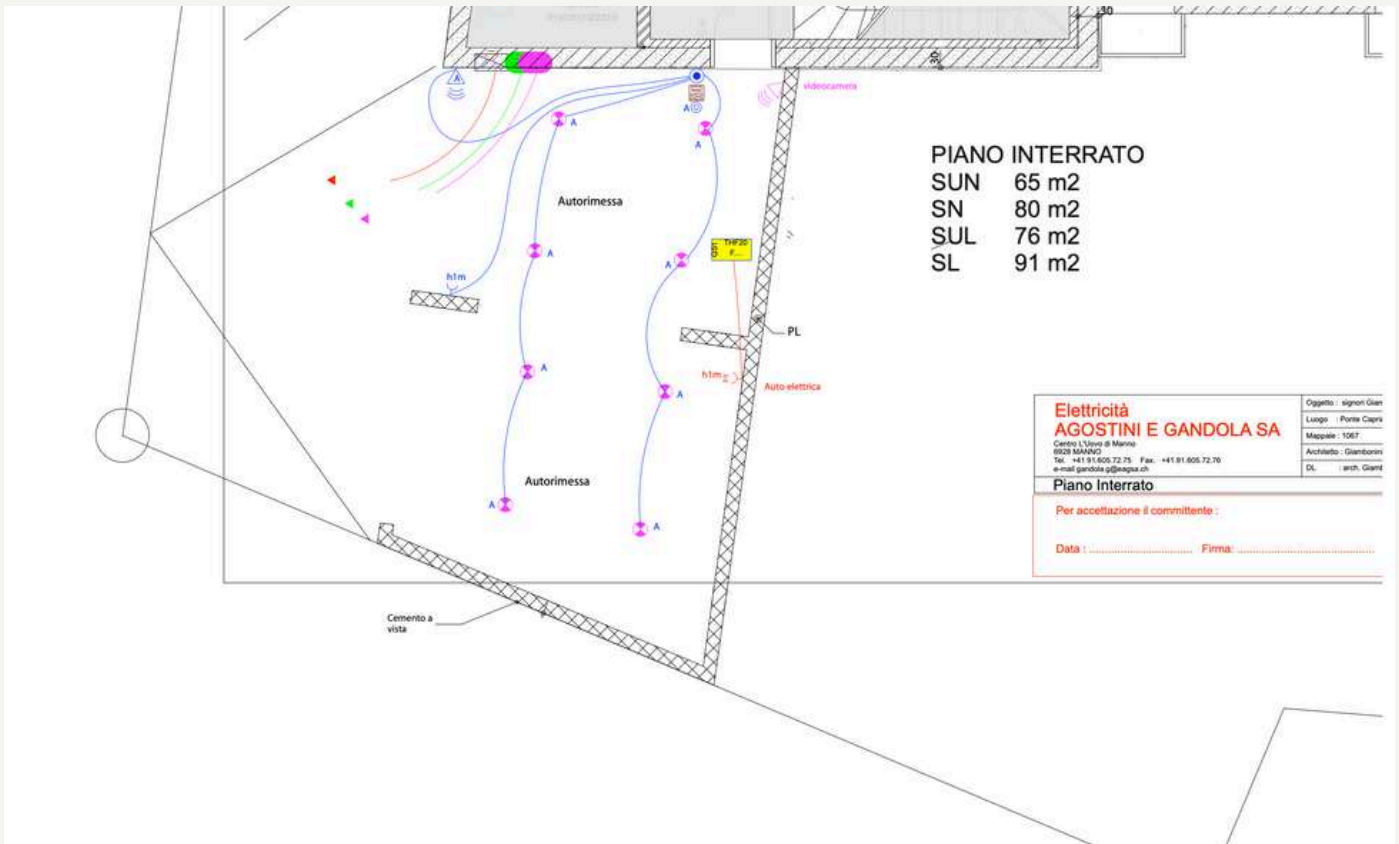
# PLANIMETRIA / GRUNDRISS

## Primo Piano / Erste Stock



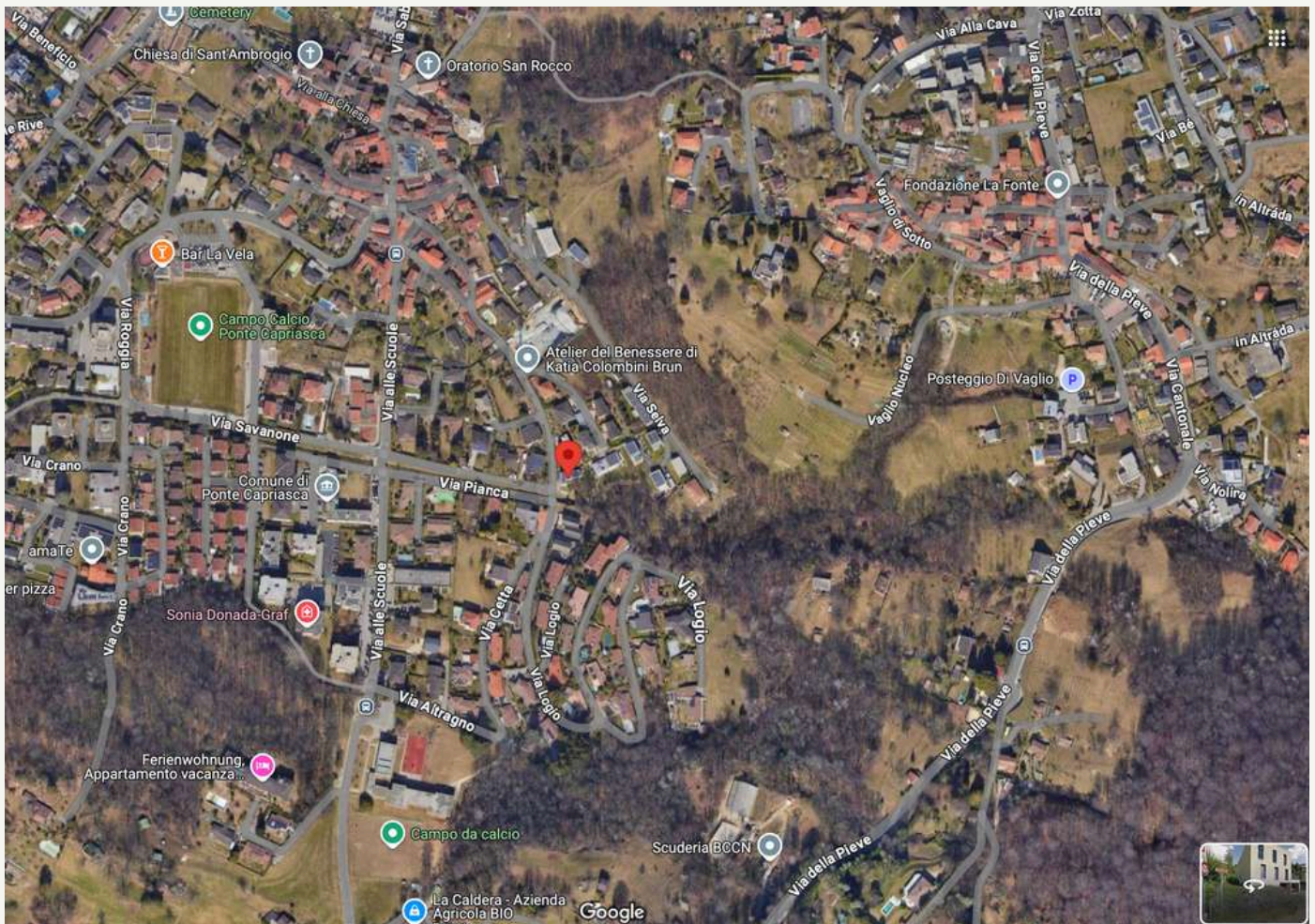
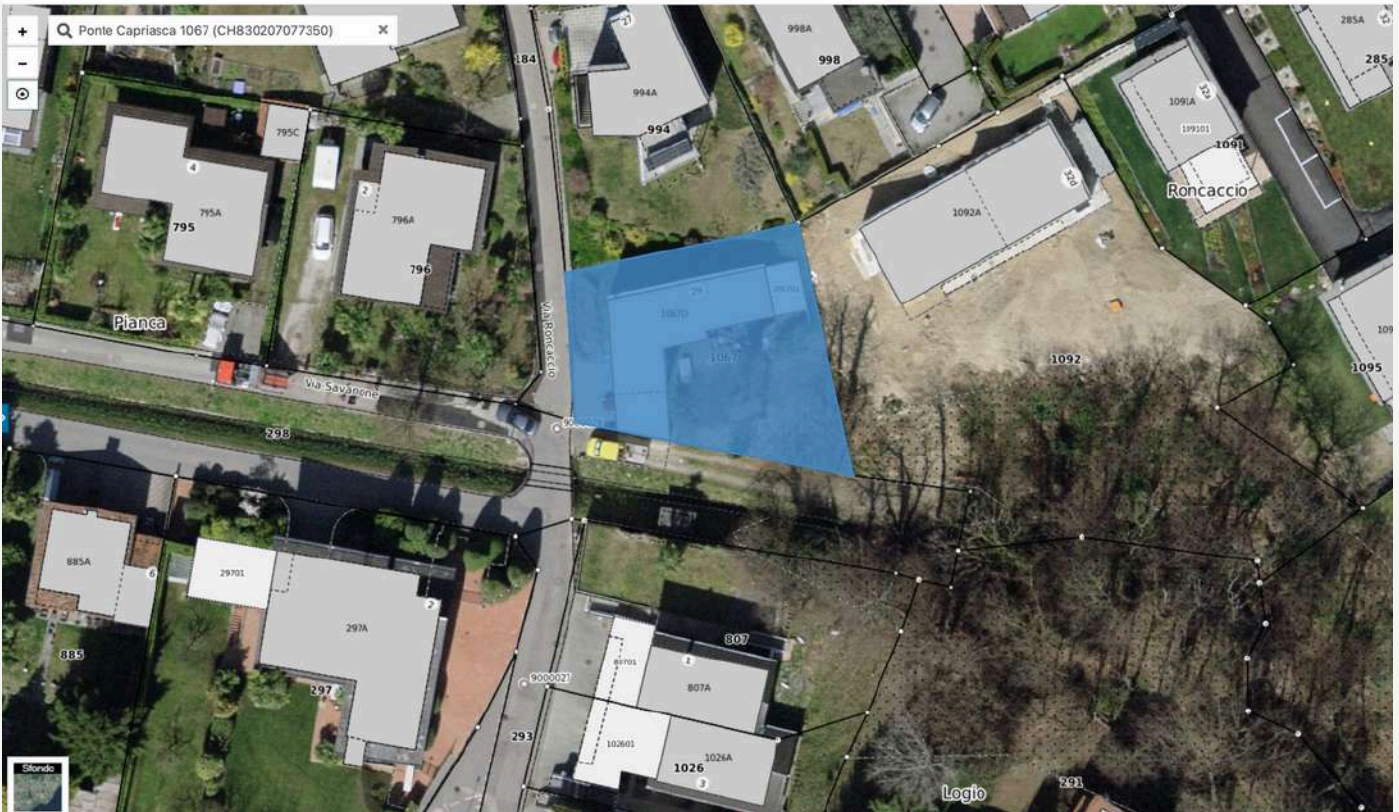
# PLANIMETRIA / GRUNDRISS

## Piano Enterrato / Keller Stock



# PIANO CATASTALE / SITUATIONSPLAN

ti Repubblica e Cantone Ticino



# S O C I A L M E D I A

