



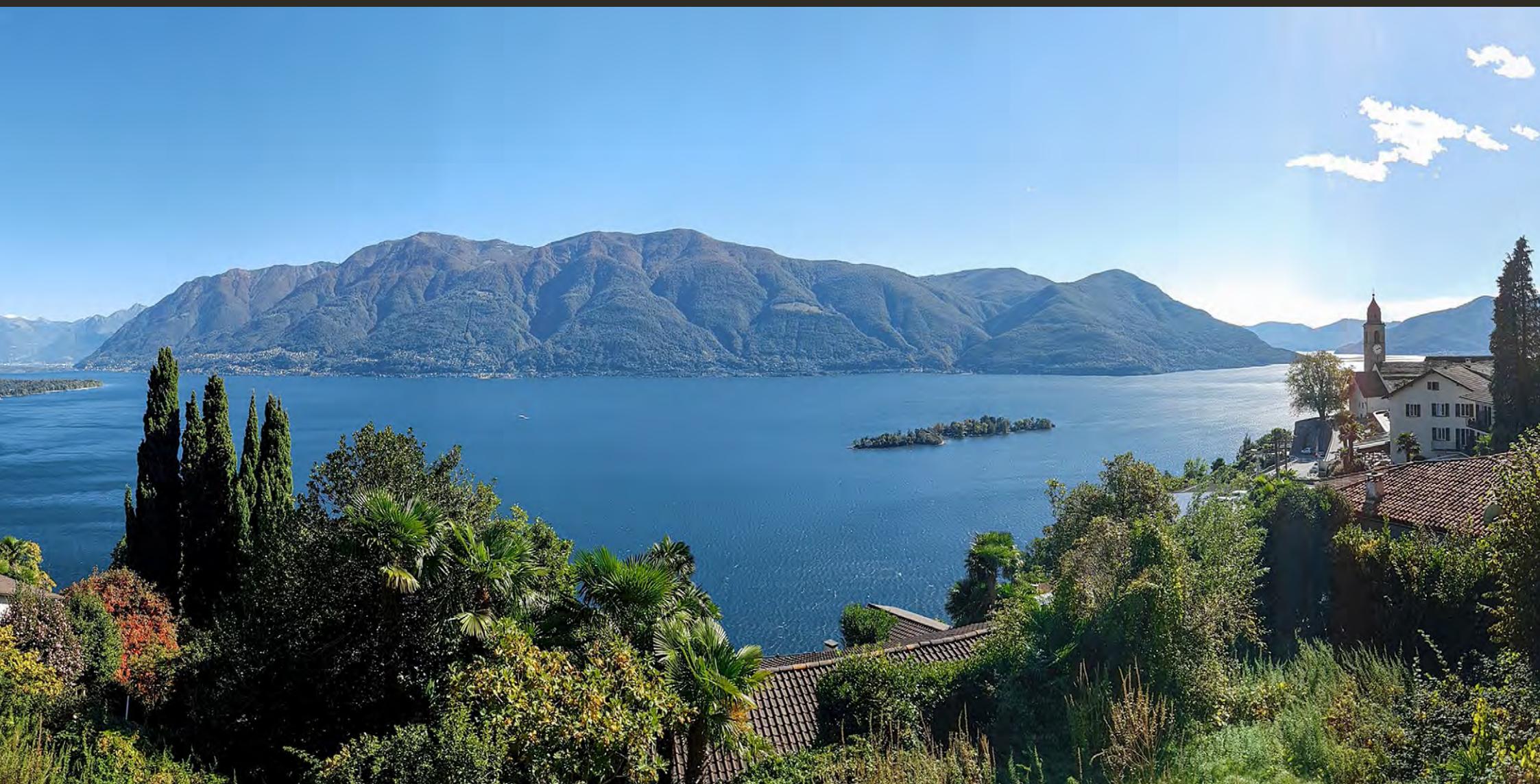
# CAP RONC'

EINE UNVERGLEICHLICHE VILLA  
MIT ATEMBERAUBENDER SEESICHT  
IN RONCO S/ASCONA





- 180° UNVERBAUBARER SEEBLICK
- PERFEKTES MEDITERRANES MIKROKLIMA
- NATUR, RUHE, ERHOLUNG



WOHNEN

# IN CAP RONC'

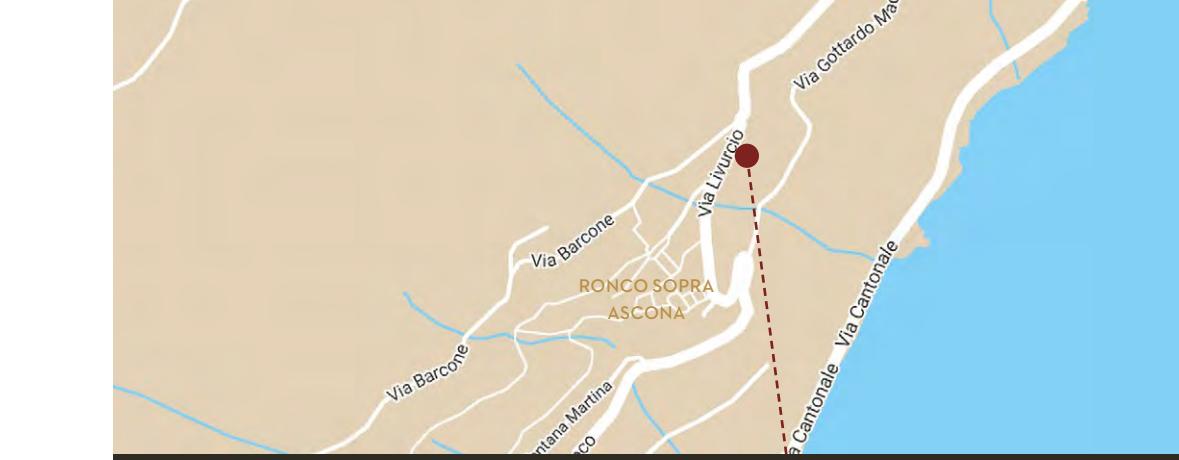
Das auf eine Felsterrasse gebaute Ronco verbindet majestätische Zentralität mit rustikal romantischen Einflüssen.

Durch das exklusive Panorama wirken die Brissago-Inseln wie farbige Punkte, untermauert vom Lago Maggiore. Nahe gelegene Städte wie Locarno oder Ascona bieten die Möglichkeit des kulturellen Austausches und zeichnen sich durch ihr vielfältiges Angebot an Aktivitäten aus. Ascona und seine Umgebung bieten eine perfekte Idylle für Golfsport, Wanderungen oder namhafte Musikfestivals wie das Ascona Jazzfestival oder das Moon and Stars Festival in Locarno.

Das Gefühl hier zu leben, muss man vor Ort erleben. Der unverbaubare Ausblick von der Magadino-Ebene über den Lago Maggiore bis weit nach Italien, lässt sich nicht in Worte fassen. Das Klima, welches auf den berühmten Brissago-Inseln verschiedenste Pflanzen aus aller Welt erblühen lässt, ist Balsam für Herz und Seele.

Die umliegende Natur bietet Ruhe und Erholung, trotzdem müssen Sie in CAP RONC' nicht auf eine umfangreiche Infrastruktur verzichten.

...that's life!



## Verkehr

 Autobahn Bellinzona  
26 km / 35 min

 Bahnhof Locarno  
9 km / 15 min

 Flughafen Locarno  
17 km / 20 min

 Flughafen Lugano  
48 km / 50 min

 Flughafen Zürich  
220 km / 2 h 30 min

 Flughafen Milano  
120 km / 1 h 20 min



WOHNEN

# WOHNPHILOSOPHIE

---

CAP RONC' - wir gehen neue Wege!

Die Villa CAP RONC' ist Teil einer neuen Ueberbauung im Zentrum von Ronco s/A auf einer separaten Parzelle mit absoluter Privacy und einem 180° Panoramaausblick.

**Auf 2 Wohngeschossen können Sie Ihre Wohnträume realisieren...**

Für die Baubewilligung haben wir ein Projekt vorgegeben, bei welchem Sie aber je nach Baustand freie Hand haben. Dies betrifft auch das Untergeschoss, ob einen Pool, Wellnessanlage, Heimkino oder einen grossen Weinkeller... alles steht Ihnen offen.

Die gesamte Ueberbauung ist unterirdisch erschlossen, somit leben Sie hier verkehrsfrei ohne jegliche Emissionen und verfügen doch über eine gute Infrastruktur.

**... hier fühlen Sie sich wohl!**



# INFRASTRUKTUR

Ronco s/Ascona bietet Vieles! Was nicht geboten wird, bringen wir zu Ihnen!

Um die Infrastruktur zu erweitern, platzieren wir eine Liefer- /Abholstation beim Haupteingang zur Tiefgarage. Hier können Sie Ihren täglichen Bedarf anliefern lassen, bzw. Ihre Erledigungen und Ausflüge starten:

- **Lebensmittel/Getränke:** Kühlbox über App/Telefon gesteuert
- **Gastro-Service:** Warmhaltebox über App/Telefon gesteuert
- **Sonstiges:** Aufbewahrungsschrank

Die Liefer-/Abholeinheit ist über einen Code gesichert, welchen Sie den Lieferanten geben können. Weiter ist eine E-Bike Station geplant und Taxi-Gutscheine für die Eigentümer.

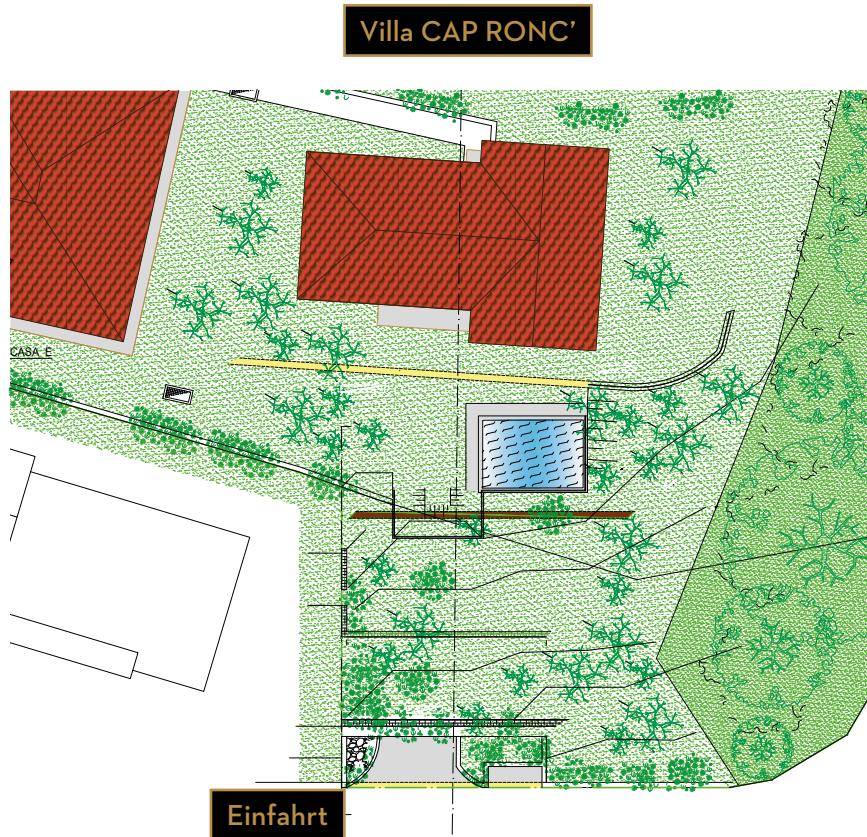
Ihr Einfamilienhaus bereitet Ihnen zu viel Aufwand? ...  
Cap Ronc' lässt Sie wieder alle Vorzüge von Ronco s/Ascona unbeschwert und barrierefrei geniessen!

Kindergarten	150 m
Grundschule	150 m
Einkaufen (Dorfladen)	300 m
Einkaufen (Mercato Cattori Losone)	5'600 m
Öffentl. Verkehr	100 m



## GRUNDRISS

# SITUATION



Das Projekt liegt zentral in Ronco s/Asona unterhalb des Gemeindeamtes/Post.

Der Hauptzugang erfolgt über die Tiefgarage von der via Gottardo Madonna, bzw. einen Fussweg direkt zum Gemeindezentrum an der via Livurico.

## GRUNDRISS

# GARAGE



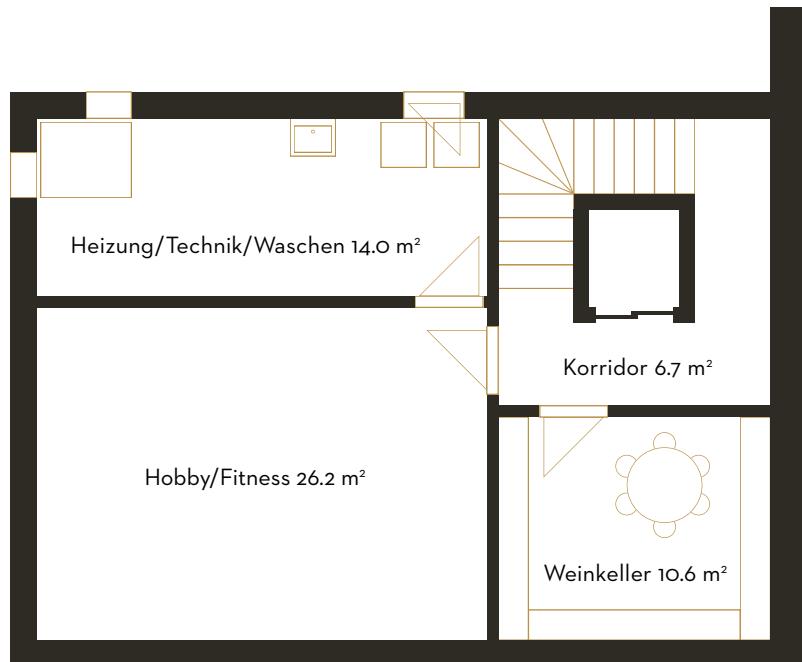
Die Garage wird über einen Auto- und Personenlift erschlossen und ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen.

In der Tiefgarage stehen auf Wunsch weitere Parkplätze zur Verfügung.

GRUNDRISS

## KELLER

---



Durch einen separaten Eingang erreichen Sie das Keller-  
geschoss, dies lässt sich optional nach Ihren Wünschen  
erweitern.





VILLA

## CAP RONC'

---

Die Villa wird wie die restlichen Wohnungen über einen gemeinsamen Autoaufzug erschlossen. Die Villa selbst mit dem Gartenanteil ist auf einer separaten Parzelle und leicht erhöht gegenüber der restlichen Überbauung, somit ist komplette Privacy gewährleistet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 270 m<sup>2</sup> brutto (ohne Terrassen und Nebenräume), daraus ergeben sich ca. 200 m<sup>2</sup> netto/netto. Der Landanteil beträgt 1'578 m<sup>2</sup>, der Garten bietet einen wunderbaren Panoramablick über den Lago Maggiore, im Erd- und Obergeschoss befinden sich gesamt 50 m<sup>2</sup> gedeckte Terrasse.

Für die Villa ist das beschriebene Projekt bei der Gemeinde eingereicht.

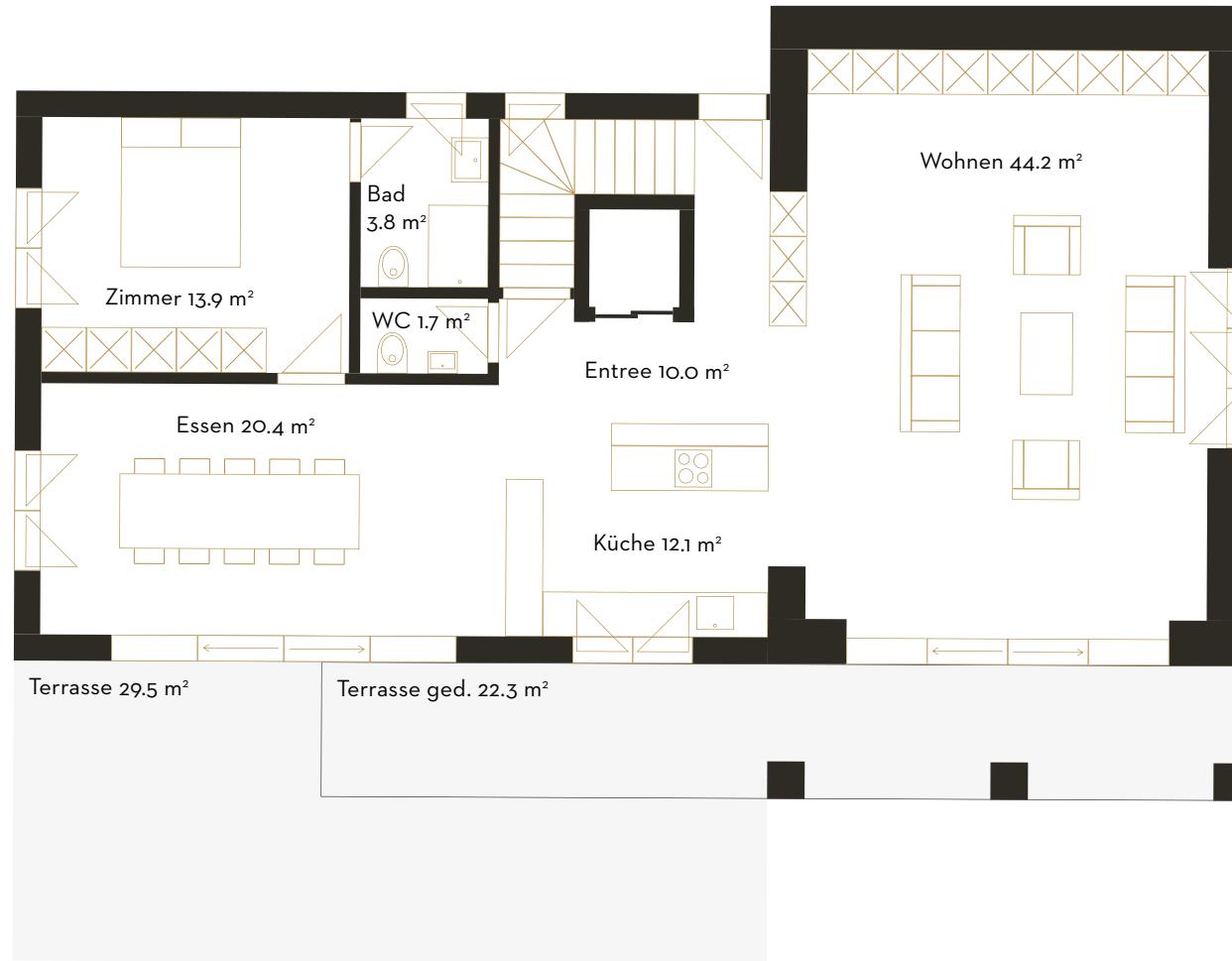
Der zukünftige Käufer hat jedoch alle Möglichkeiten, die Innenaufteilung selbst zu gestalten, bzw. im Untergeschoss Räume seiner Wahl vorzusehen, wie einen Weinkeller, Fitness, Kino, etc.

Die Villa ist zweitwohnsitzberechtigt!



# ERDGESCHOSS

---



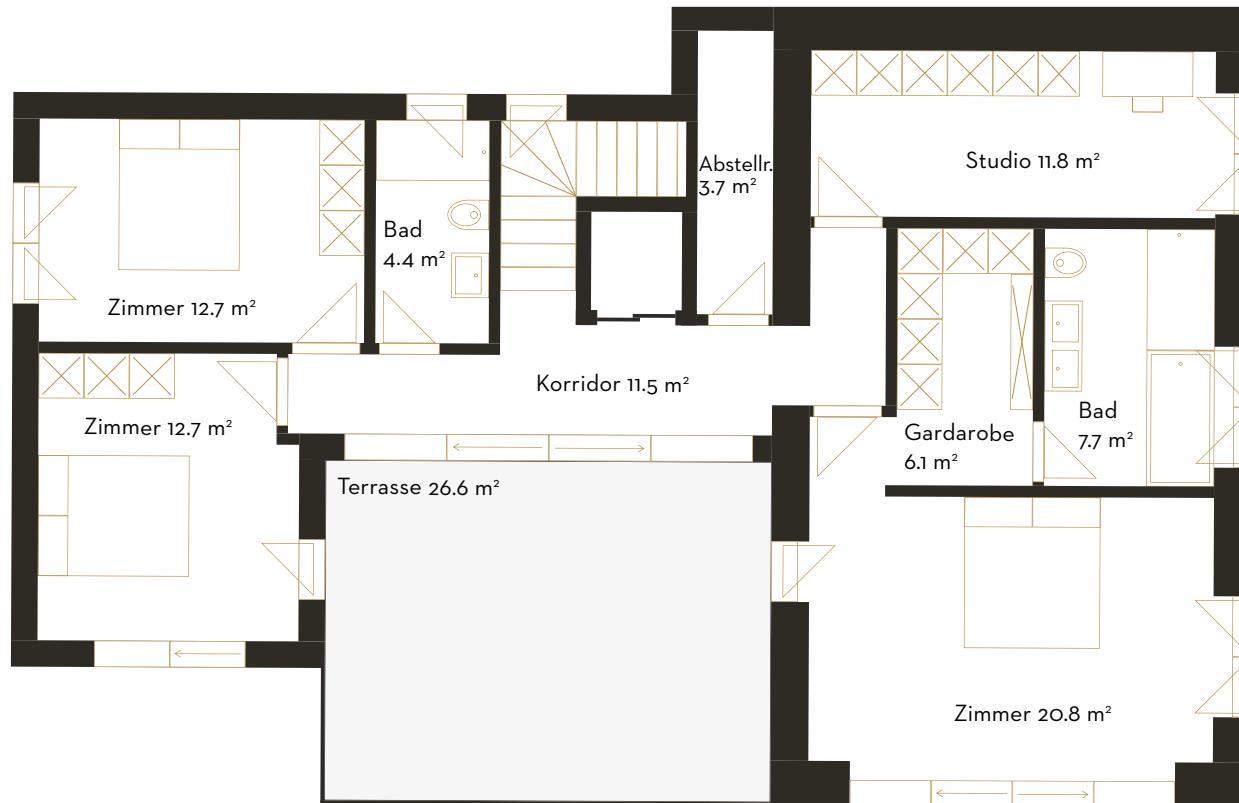
MASSSTAB 1:100



## Villa

Bruttogeschossfläche ca.	266.10 m <sup>2</sup>
Netto/Netto ca.	197.50 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	86.7 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.9 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	3.8 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12.7 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	4.4 m <sup>2</sup>
Korridor mit Stauraum	15.2 m <sup>2</sup>
Zimmer 4 mit Ankleide	26.9 m <sup>2</sup>
Bad	7.7 m <sup>2</sup>
Studio	11.8 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1'587 m <sup>2</sup>
Gartenanteil ca.	890 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt EG	22.3 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt OG	26.6 m <sup>2</sup>
Terrasse offen EG	29.5 m <sup>2</sup>
Küchenbudget brutto	180'000.–
Sanitärbudget brutto	120'000.–
Bodenbeläge brutto (nur Material)	200.– / m <sup>2</sup>
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 6'450'000.–</b>

# obergeschoß



MASSSTAB 1:100



# UMGEBUNG

---

## RONCO S/ASCONA



Ronco sopra Ascona liegt im Kanton Tessin, in der Region des Locarnese und in einer Höhe von ca. 355 m über Meer zwischen Ascona und Brissago auf einem sonnigen, sanft abfallenden Hügel über den Ufern des Lago Maggiore.

Als Touristenort und Wohngegend, reich an Geschichte und Kultur, ist Ronco sopra Ascona vor allem bekannt wegen seiner sagenhaft schönen, atemberaubenden Aussicht, die ihm den Beinamen «Balkon über dem Lago Maggiore» einbrachte.

Die Kirche und der interessante Ortskern mittelalterlichen Ursprungs, mit seinen architektonischen und künstlerischen Schönheiten, überragen die üppige Vegetation, die von dem typisch mediterranen, subtropischen Klima dieser Region begünstigt wird, das wohl zu den mildesten im gesamten Südalpinen Bogen zählt.

Von den Höhen der wunderschönen Monti di Ronco bis hinab zu dem kurvenreichen Ufer des Lago Maggiore, wo sich auch der kleine Ortsteil Porto Ronco befindet, schmücken jeden Frühling Mimosen, Palmen, Azaleen, Rhododendren, Zitruspflanzen, Kamelien, Agaven, Eukalyptusbäume und zahlreiche andere exotische und mediterrane Pflanzen die Landschaft, die teilweise märchenhafte Ausblicke auf den See bietet.

## GESCHICHTE

Ronco sopra Ascona hat weit zurückreichende Ursprünge, auf eine Zeit zurückgehend, als das Hügelgebiet, von den Einwohnern Asconas abgeholt und urbar gemacht wurde, um dort Weinberge und Olivenhaine anzulegen. Der Ausdruck «ronco», der im gängigen Sprachgebrauch ein «terrassenförmiges Landgut» oder einen «terrassenförmigen Hügel» bezeichnet, stammt ursprünglich von dem lateinischen Verb «runcare» ab, das abholzen, urbar machen bedeutet.

Die erste Erwähnung Roncos als «Roncho de Schona» geht auf das Jahr 1264 zurück. Zu dieser Zeit hatte das mittelalterliche Dorf bereits in etwa die Grösse des heutigen antiken Ortskerns. Zwischen dem 14. und 15. Jahrhundert zählte es circa 500 Einwohner und auch wenn es politisch gesehen ein Teil von Ascona war, herrschte doch eine gewisse Autonomie und es gelang dem Dorf sich demokratisch zu verwalten. Der Weg in die Unabhängigkeit begann anfangs 1626, dem Jahr, in dem Ronco die kirchliche Unabhängigkeit erhielt und endete 1641, als es auch zur politischen Autonomie gelang.



Die Auswanderung, die bereits im 14. Jahrhundert begann, war für Ronco ein bedeutender sozialer und wirtschaftlicher Faktor. Es gab viele Einwohner Roncos die ins Ausland gingen, zuerst nach Italien und später auch nach Übersee. Unter ihnen befand sich auch der berühmte Maler aus Ronco Antonio Ciseri (1821-1891), der in Florenz studierte und wirkte. Dort sind von seinen Werken «Das Martyrium der Makabäer» und «Ecce Homo» zu sehen. Eine «Grablegung Christi» befindet sich in der Kirche Madonna del Sasso.



## BRISSAGO-INSELN

Die Inseln waren spätestens seit der Römerzeit besiedelt. Archäologische Funde befinden sich heute in Locarno im Museum. Im Mittelalter standen auf den Inseln zwei Kirchen. Die Inselbewohner erreichten zeitweilig eine gewisse Autonomie gegenüber den Herren Mailands und später gegenüber der Eidgenossenschaft. Um 1875 sollte auf den Inseln eine Dynamitfabrik errichtet werden, die das Nitroglycerin für den Bau des Gotthardtunnels liefern sollte. Es kam jedoch nur zu Vorarbeiten.



Die Inseln standen von 1885 bis 1927 im Besitz der deutsch-russischen Baronin Antoinette de Saint Léger, welche einen botanischen Garten anlegen und einen Pavillon errichten ließ. Von 1886 bis 1914 war die große Zeit als Gastgeberin auf ihrer Inselresidenz. Die Maler Danielle Ranzoni, Filippo Franzoni und Giovanni Segantini kamen zu Gast. Auch der Komponist Ruggero Leoncavallo fand sich auf Brissago ein, später auch James Joyce, Rainer Maria Rilke und Harry Graf Kessler. Als sie 1927 durch ihren ausschweifenden Lebenswandel und gewagte Spekulationen wirtschaftlich am Ende war, verkaufte sie die Inseln an den Hamburger Millionär Max Emden.

Dieser liess den Pavillon abreißen und eine neue Villa errichten, sowie eine Orangerie samt Hafen, welche alle bis heute bestehen. Nach seinem Tod im Jahre 1940 erbte sein nach Chile ausgewanderter Sohn die Inseln. Er verkaufte sie 1949 an den Kanton Tessin, der die Inseln als botanischen Garten für die Öffentlichkeit zugänglich machte. Eigentümer der Inseln sind heute neben dem Kanton Tessin die Gemeinden Ascona, Brissago und Ronco sopra Ascona.

## UM DEN LAGO MAGGIORE

Das milde Klima und die bezaubernden Landschaften machen die Region rund um den Lago Maggiore zu einem der beliebtesten Reise- und Urlaubszielen der Schweiz. Die Mischung aus italienisch angehauchter Lebensfreude und schweizerischer Zuverlässigkeit sorgt für ein rundum perfektes Lebensgefühl. Hier sind die Liebhaber des «Dolce far niente» an Ihrem Ziel angekommen.

Ein See und ringsherum Berge, das sind Ingredienzen für Panorama-Wanderungen, die in der obersten Liga mitspielen. Als Beilagen werden am Lago Maggiore malerische Städte und Dörfer, ausgedehnte Kastanienwälder und intakte Uferschaften serviert. Und all dies natürlich gleich im Multipack. Die Berge am Lago Maggiore erreichen Höhen von über 2'000 m.

Der Lago Maggiore hat eine Fläche von 212.5 km<sup>2</sup>. 20 % davon liegen in der Schweiz und 80 % in Italien. Hauptzufluss und Abfluss ist der Ticino. Die Verzasca, die Maggia, die Tresa und der Toce sind weitere grössere Zuflüsse in den Lago Maggiore. Die Maggia hat mit ihrem Geschiebe im Laufe der Jahrtausende im oberen Seebereich ein riesiges Flussdelta aufgeschüttet. Die Städte Locarno und Ascona befinden am Rand des Deltas. Der Lago Maggiore ist 66 km lang und bis zu 10 km breit. An seiner tiefsten Stelle ist er 372 m tief und liegt damit rund 180 m unter dem Meeresspiegel.





# CAP RONC'



## BAUHERRSCHAFT

via dei pioppi 2a | ch-6616 losone  
info@ticrea.ch | www.ticrea.ch  
091 791 03 82



## GENERALUNTERNEHMUNG

via dei pioppi 2a | ch-6616 losone  
info@timpresa.ch | www.timpresa.ch  
091 791 03 82

Der Inhalt des Prospekts wurde von der timpresa sa sorgfältig bearbeitet und geprüft. Die timpresa sa übernimmt jedoch keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Wir behalten uns das Recht vor, Aktualisierungen und Änderungen an den bereitgestellten Informationen ohne vorherige Ankündigung zu verändern, zu ergänzen und zu löschen. Die timpresa sa ist bestrebt, in allen Informationen geltende Urheberrechte zu beachten. Sollte es trotzdem zu einer Urheberrechtsverletzung kommen, wird die timpresa sa das entsprechende Objekt aus seiner Publikation entfernen, bzw. mit dem entsprechenden Urheberrecht kenntlich machen. Das Urheberrecht für die eigenen Inhalte des Prospektes steht allein der timpresa sa zu. Die Vervielfältigung von Informationen und Daten, insbesondere die Verwendung von Texten oder Bildern bedarf der vorherigen Zustimmung der timpresa sa.

