

RANZO

Baulandgrundstück von 535m²

an ruhiger Panorama-Seeblicklage mit bewilligtem Bauprojekt

terreno edificabile di 535m²

con bellissima vista lago e progetto edilizio approvato



4180/5431

Fr. 350'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

Ufficio: via Ciseri 2b, 6600 Locarno | Tel: 079 643 78 67 | beat.geiersberger@ti-immobili.ch

Standort | Umgebung

6677 Ranzo, via Sant'Abbondio
Region: Gambarogno
Lage: ruhige und sonnige Hanglage
Aussicht: herrlicher Panorama-Seeblick
Einkauf: 400m
öffentlicher Verkehr: 300m
Autobahn: 20km
nächste Stadt: 24km

Eckdaten | Ausstattung

Grundstückgrösse: ca. 535 m²
Ausnutzungsziffer: 0.4
Überbauungsziffer: 30 %
Servitude: keine
Zweitwohnsitz: nein
Parkplätze: zu erstellen

Beschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück befindet sich in ruhiger, sonniger und privilegierter Lage von Ranzo im Gambarogno und bietet eine beeindruckende, unverbaubare Panorama-Aussicht auf den Lago Maggiore sowie auf die gegenüberliegenden Orte Ascona und Locarno. Die erhöhte Lage sorgt für ein hohes Mass an Privatsphäre und eine ausgezeichnete Besonnung, wodurch sich hier ein Wohnort mit besonderer Lebensqualität ergibt.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 575 m² und liegt in der Wohnzone R2 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.4 sowie einer Überbauungsziffer von 30 %. Sämtliche Anschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe, und es bestehen keine Dienstbarkeiten. Dank der direkten Zufahrt ist das Grundstück komfortabel erschlossen, und es besteht die Möglichkeit, ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit entsprechenden Parkplätzen zu realisieren.

Für das Bauland liegt bereits ein bewilligtes Bauprojekt für ein modernes 4½-Zimmer-Einfamilienhaus vor, welches optimal auf die Hanglage abgestimmt wurde. Das Projekt sieht vor, dass sämtliche Wohn- und Schlafräume sowie die Terrassen von der spektakulären Seesicht profitieren, wodurch ein aussergewöhnliches Wohnerlebnis entsteht. Alternativ kann das Grundstück im Rahmen der geltenden Bauvorschriften individuell bebaut werden.

Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre Ruhe und Aussicht, sondern auch durch eine gute Erreichbarkeit. Der Bahnhof ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, während sich die Postautohaltestelle sowie das Seeufer bequem in kurzer Gehdistanz befinden. Die Autobahneinfahrt Bellinzona-Süd sowie die Stadt Locarno sind in rund 30 Fahrminuten erreichbar. Zusätzlich profitieren zukünftige Eigentümer von der Nähe zu Italien mit erweiterten Einkaufsmöglichkeiten. In der Gemeinde Gambarogno wurde zudem kürzlich ein moderner Yachthafen mit 280 Bootsplätzen realisiert, was den Freizeitwert zusätzlich steigert.

Dieses Grundstück stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein Bauprojekt in einer der schönsten und begehrtesten Lagen des Tessins zu verwirklichen. Es eignet sich ideal für Bauherren oder Investoren, die Wert auf eine exklusive Aussichtslage, Ruhe und eine bereits gesicherte Projektbasis legen.

Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Hanglage
- ✓ Panorama-Seeblick
- ✓ Zufahrt
- ✓ 5 Gehminuten zum Lago Maggiore

Ubicazione | Dintorni

Luogo: 6677 Ranzo, via St`Abbondio
Regione: Gambarogno
Posizione: molto soleggiata, tranquilla
Vista: bellissima vista panoramica
Acquisti: a 400m
Trasporto pubblico: a 300m
Distanza dalla città più vicina: 24 km
Distanza dall'autostrada: 20 km

Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 535m²
Indice di sfruttamento: 0.4
Indice d'occupazione: 30%
Servitù: no
Abitazione secondaria: no
Posteggi: da edificare

Descrizione dell'immobile

Questo interessante terreno edificabile si trova in una posizione tranquilla, soleggiata e privilegiata a Ranzo, nel comune di Gambarogno, e offre una straordinaria vista panoramica e permanente sul Lago Maggiore nonché sulle località di Ascona e Locarno. La posizione elevata garantisce un elevato livello di privacy e un'ottima esposizione al sole, creando un contesto abitativo di grande qualità.

Il terreno ha una superficie di 575 m² ed è situato in zona residenziale R2, con un indice di sfruttamento pari a 0.4 e un indice di occupazione del 30%. Tutti gli allacciamenti si trovano nelle immediate vicinanze e non vi sono servitù. Grazie all'accesso diretto, il fondo è facilmente raggiungibile e offre la possibilità di realizzare una casa unifamiliare o bifamiliare con relativi posti auto.

Per il terreno è già disponibile un progetto approvato per una moderna casa unifamiliare di 4½ locali, studiata appositamente per valorizzare la posizione in pendenza. Il progetto prevede che tutti gli ambienti abitativi e le camere da letto, così come le terrazze, beneficino della spettacolare vista sul lago, offrendo un'esperienza abitativa unica. In alternativa, è possibile sviluppare un progetto personalizzato nel rispetto delle normative edilizie vigenti.

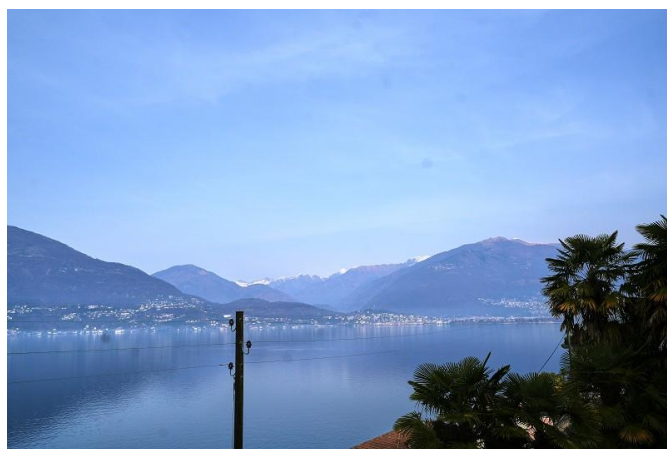
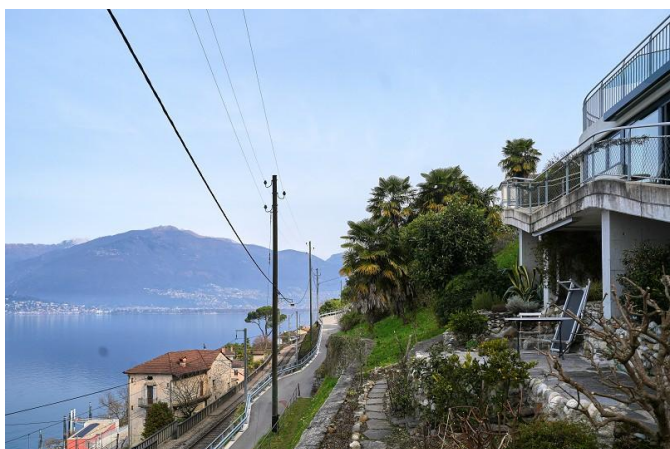
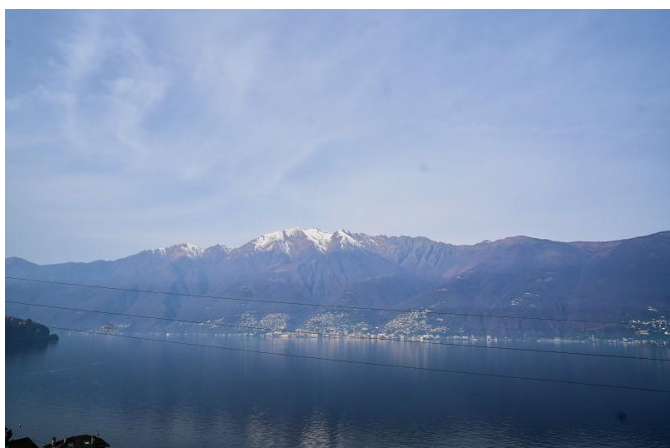
La posizione si distingue non solo per la tranquillità e il panorama, ma anche per la buona accessibilità. La stazione ferroviaria è raggiungibile in pochi minuti d'auto, mentre la fermata del bus e il lungolago si trovano a breve distanza a piedi. L'accesso autostradale di Bellinzona-Sud e la città di Locarno distano circa 30 minuti. Inoltre, la vicinanza con l'Italia offre ulteriori possibilità di shopping. Nel comune di Gambarogno è stato recentemente realizzato un moderno porto turistico con 280 posti barca, aumentando ulteriormente l'attrattiva della zona.

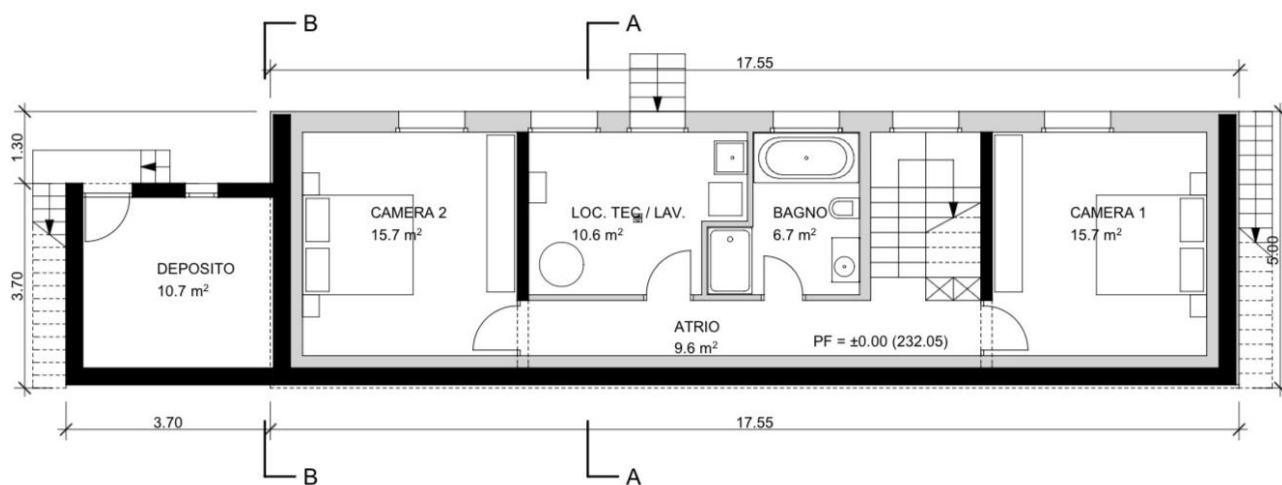
Questo terreno rappresenta un'opportunità rara per realizzare un progetto abitativo in una delle località più suggestive e richieste del Ticino. È ideale per privati o investitori che desiderano una posizione esclusiva con vista lago e un progetto già approvato.

Highlights

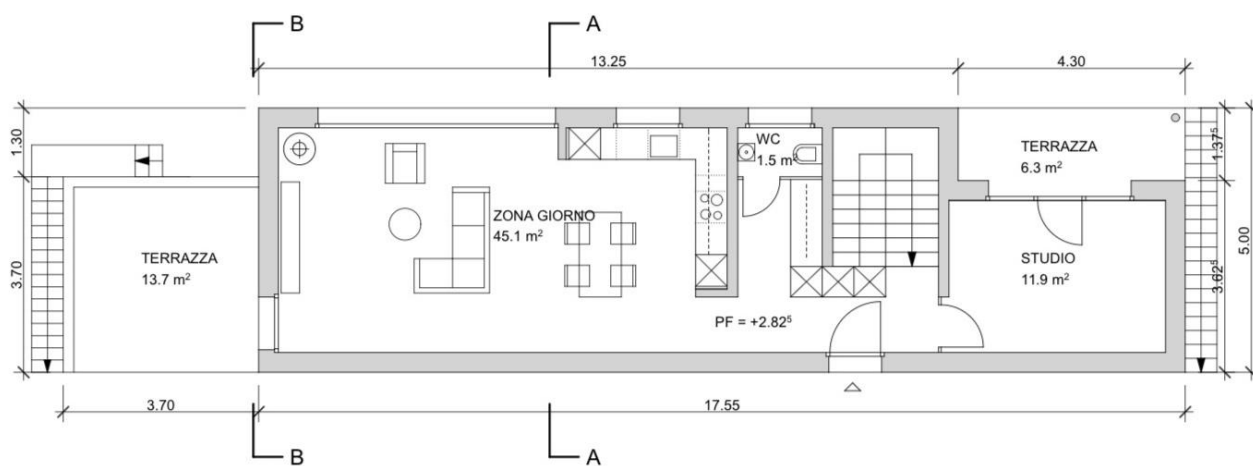
- ✓ posizione collinare molto soleggiata e tranquilla
- ✓ bellissima vista panoramica sul lago
- ✓ accesso
- ✓ a 5 minuti dal Lago Maggiore

An- und herrliche Aussichten | terreno e bella vista

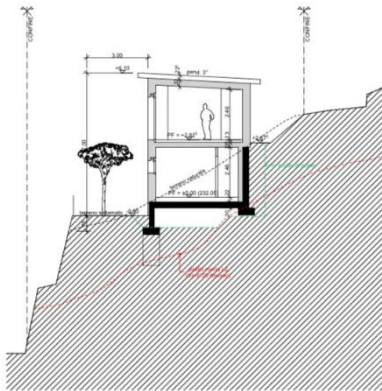




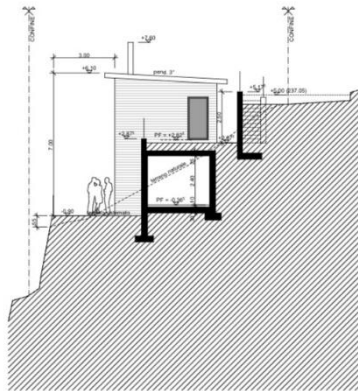
PIANO TERRENO 1:100



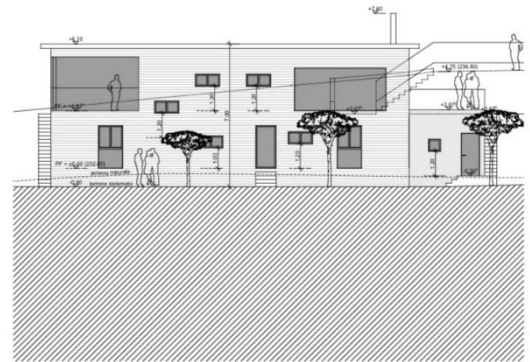
PRIMO PIANO 1:100



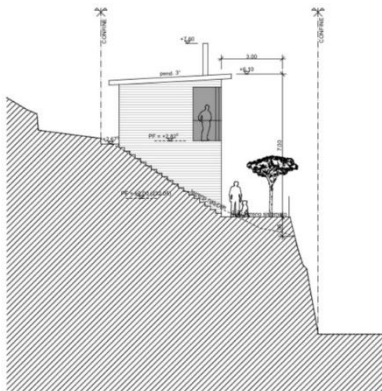
SEZIONE A-A 1:100



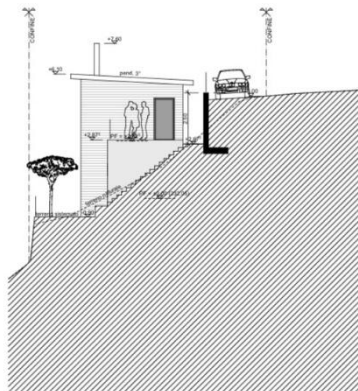
SEZIONE B-B 1:100



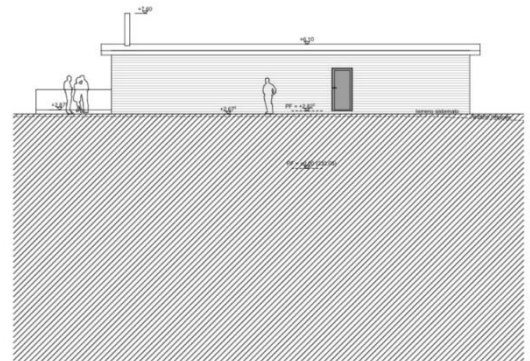
FACCIATA NORD-OVEST 1:100



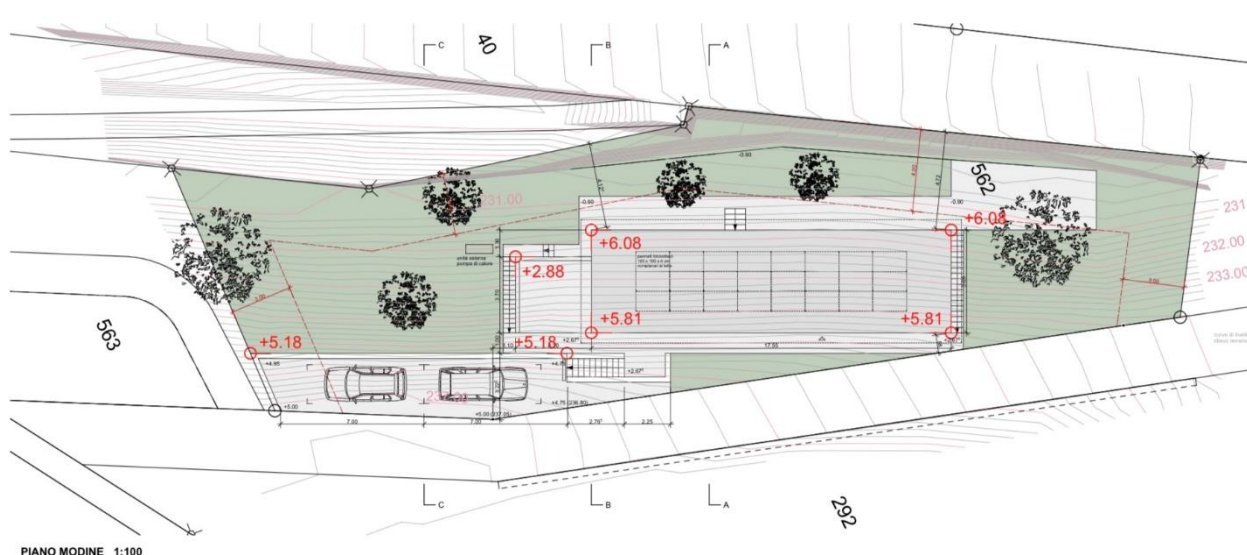
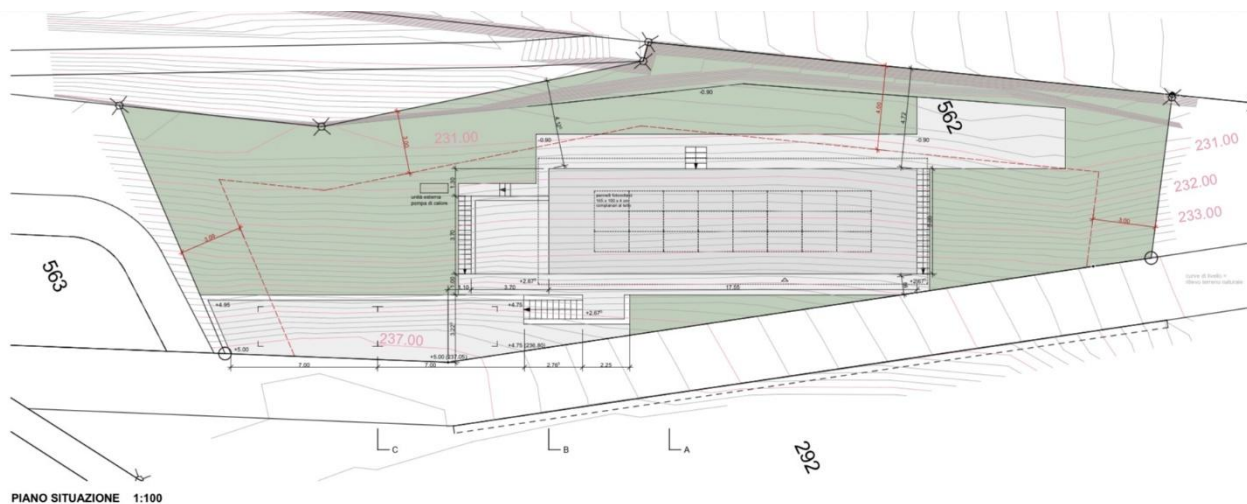
FACCIATA NORD-EST 1:100

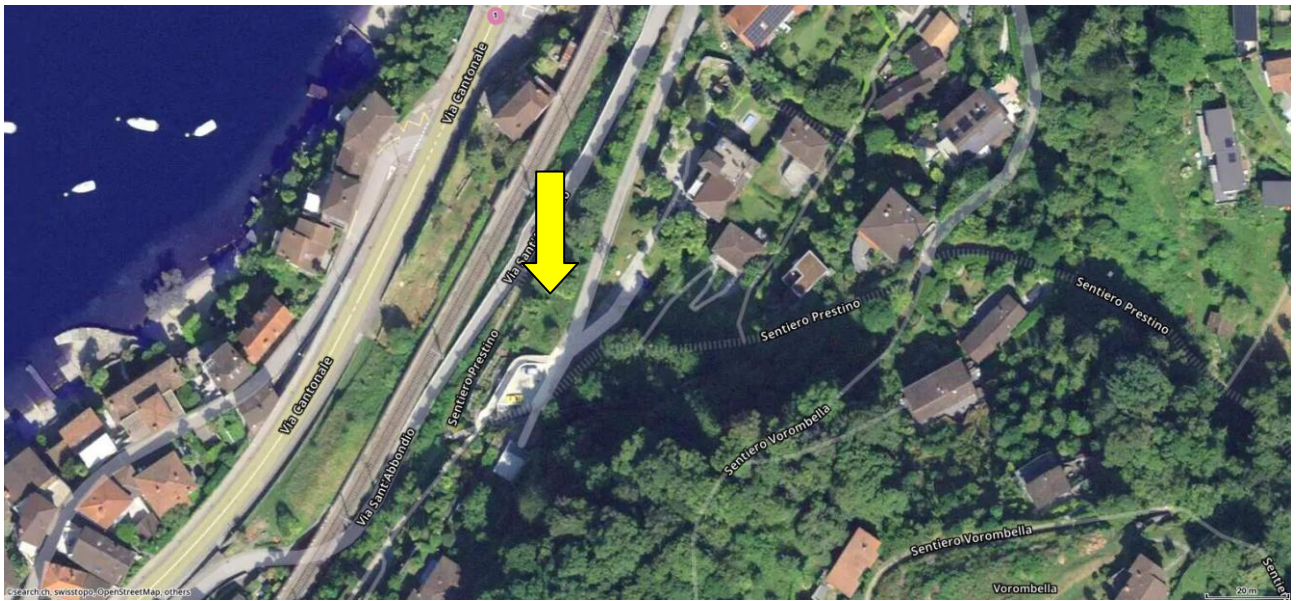


FACCIATA SUD-OVEST / SEZIONE C-C 1:100



FACCIATA SUD-EST 1:100







TICINO | Ranzo / Sant'Abbondio

