

BIGNASCO

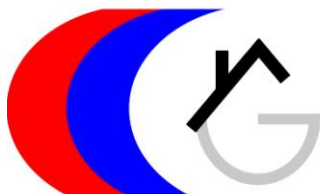
Rustico zum Renovieren mit Baubewilligung
Ruhige, sonnige Lage mit herrlicher Aussicht

*Rustico da ristrutturare, con licenza edilizia
zona tranquilla, soleggiata e con bellissima vista*



4180/5399

Fr. 139'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

www.ti-immobili.ch

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • beat.geiersberger@ti-immobili.ch

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



● Standort | Umgebung

6676 Bignasco, Via Madonna di Monte

Region: Maggiatal

Lage: sehr ruhige und sonnige Lage

Aussicht: herrlicher Ausblick

Schulen: in Cevio

Einkauf: in Cevio

öffentlicher Verkehr: 3700m

Distanz nächste Stadt: 31km

Distanz Autobahn: 55km

● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 85 m²

Grundstückfläche: ca. 608 m²

Geschosse: 2

Zustand: auszubauen

Zweitwohnsitz: ja

Keller: Rustico

Parkplätze: ja

● Beschreibung

In einer panoramischen, äußerst ruhigen, sonnigen und idyllischen Lage bieten wir ein 2-Zimmer-Rustico zum Renovieren und Erweitern mit bereits genehmigter Baubewilligung an. Die Liegenschaft befindet sich ca. 3,7 km oberhalb von Bignasco, in einem kleinen, typischen Rustico-Weiler in der wunderschönen Valle Maggia, und ist über eine befahrbare Straße gut erreichbar.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen, verfügt über eine solide Bausubstanz und wurde kürzlich mit einem neuen Dach ausgestattet. Der Innenbereich muss vollständig renoviert werden; dank der gültigen Baubewilligung können die Arbeiten jedoch sofort aufgenommen werden.

Die geplante Raumaufteilung sieht wie folgt aus:

Erdgeschoss: Schlafzimmer mit Dusche/WC

Obergeschoss: Wohn- und Essbereich mit Küche

Beide Etagen verfügen über einen eigenen Eingang und sind intern durch eine Treppe miteinander verbunden.

Im Außenbereich bietet das Rustico eine Panoramaterrasse, ein kleines seitliches Rustico neben der Wohnebene sowie einen Gartenbereich auf der unteren Ebene, ideal zur Gestaltung eines Sitzplatzes mit Steintisch und Pergola. Die Umgebung besteht aus Wiesen und teilweise bewaldeten Flächen und garantiert Privatsphäre sowie naturnahe Erholung.

Von der Liegenschaft aus genießt man eine schöne freie Aussicht auf die umliegenden Berge und die Natur. Abseits des Massentourismus bietet sich hier ein Ort der absoluten Ruhe und Entspannung, ideal für Naturliebhaber. Direkt ab dem Haus lassen sich zahlreiche Wander- und Velotouren unternehmen.

In der näheren Umgebung befinden sich:

Freibad in Bignasco

Skigebiet Bosco Gurin, ca. 30 Minuten mit dem Auto

Locarno und der Lago Maggiore, ca. 35 Minuten entfernt

Autobahn A2 (Bellinzona-Süd) in ca. 50 Minuten erreichbar

Die Liegenschaft ist mit dem Auto zugänglich. Es stehen reichlich öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung oder es kann auf dem eigenen Grundstück parkiert werden. In Bignasco besteht ein PostAuto-Anschluss nach Locarno bis Mitternacht, und im nahegelegenen Cevio befindet sich ein Coop-Supermarkt.

● Highlights

- ✓ sehr ruhige und sonnige Aussichtsage
- ✓ guter bauliche Zustand der Gebäudehülle
- ✓ bewilligtes Bauprojekt

● Posizione | Dintorni

6676 Bignasco, Via Madonne di Monte

Regione: Valle Maggia

Posizione: molto tranquilla e soleggiata

Vista: vista meravigliosa

Scuole: a Cevio

Shopping: a Cevio

trasporto pubblico: 3700m

Distanza dalla prossima città: 31km

Distanza autostrada: 55km

● Dati salienti | Attrezzature

Spazio vitale: circa 85 m²

Area del terreno: circa 608 m²

Piani: 2

Condizione: da estendere

Seconda casa: sì

Cantina: rustico

Posti auto: sì

Descrizione dell'immobile

Questo rustico di 2 locali da ristrutturare ed ampliare con licenza edilizia approvata si trova in una posizione panoramica molto tranquilla, soleggiata e idilliaca, raggiungibile con una strada veicolare a ca. 3,7 km sopra Bignasco in un piccolo borgo rustico nella bella Valle Maggia.

L'edificio a due piani con nuova costruzione del tetto è in buone condizioni strutturali.

L'interno deve essere completamente ristrutturato, per il quale esiste già una licenza edilizia valida (i lavori possono iniziare subito). Al piano terra c'è una camera da letto con doccia/WC. Il piano superiore è composto da un soggiorno-sala da pranzo con cucina. Entrambi i piani sono accessibili tramite il proprio ingresso e sono collegati internamente da una scala.

Il Rustico ha una terrazza esterna e un piccolo rustico laterale accanto al piano di soggiorno e un'area salotto dove posare tavolo in pietra e pergola in giardino al piano inferiore. L'area circostante è costituita da prati e alcuni boschi.

Dal rustico c'è una bella vista sulle montagne circostanti e sulla natura. Lontano dalla folla di turisti, si può godere di pace assoluta e relax in mezzo alla natura. Da qui si possono intraprendere belle escursioni a piedi o in bicicletta. C'è una piscina all'aperto nella vicina Bignasco. La stazione sciistica di Bosco Gurin è a 30 minuti in macchina.

Il Rustico è accessibile in auto. C'è un sacco di parcheggio pubblico disponibile o può essere fatto sul proprio terreno. Locarno e il Lago Maggiore sono a circa 35 minuti di auto. Il viaggio fino all'autostrada A2 a Bellinzona-Sud dura 50 minuti. A Bignasco c'è un collegamento con l'autopostale per Locarno fino a mezzanotte. C'è un negozio Coop nella vicina Cevio.

● Highlights

- ✓ posizione panoramica molto tranquilla e soleggiata
- ✓ buone condizioni strutturali dell'involucro dell'edificio
- ✓ progetto edilizio approvato



Dachuntersicht / tetto Rustici





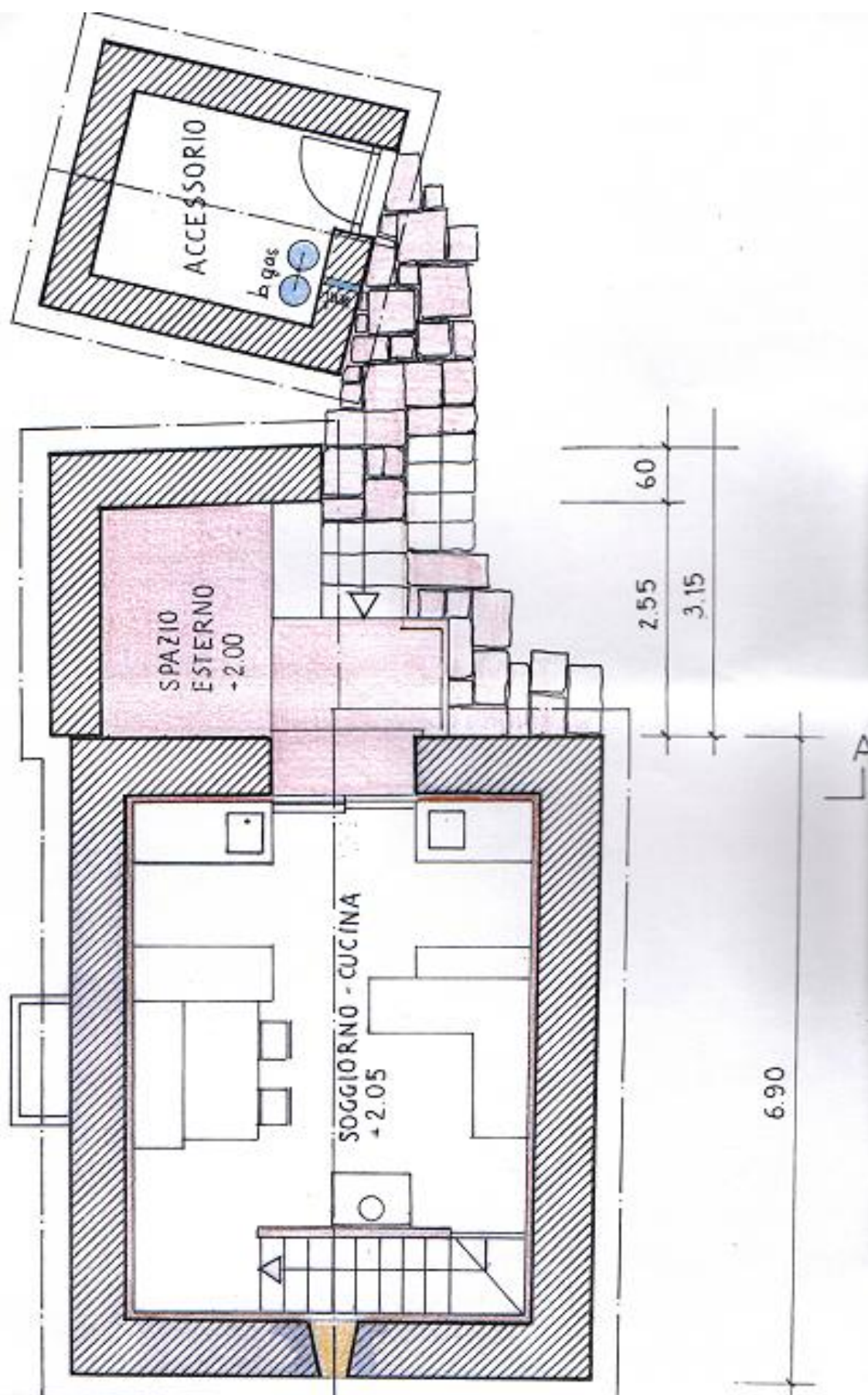
Monti di Bignasco raggiungibili con stard

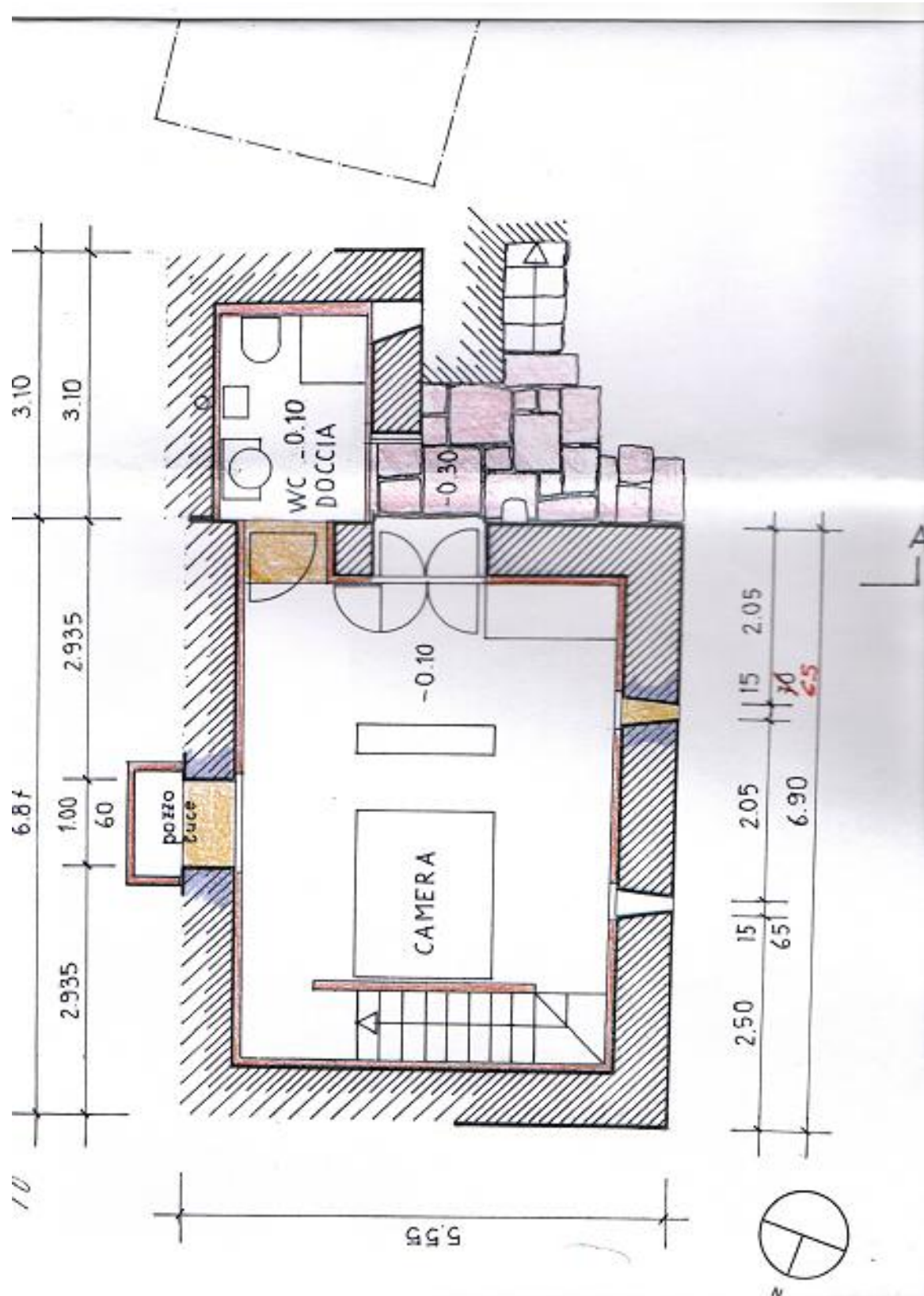


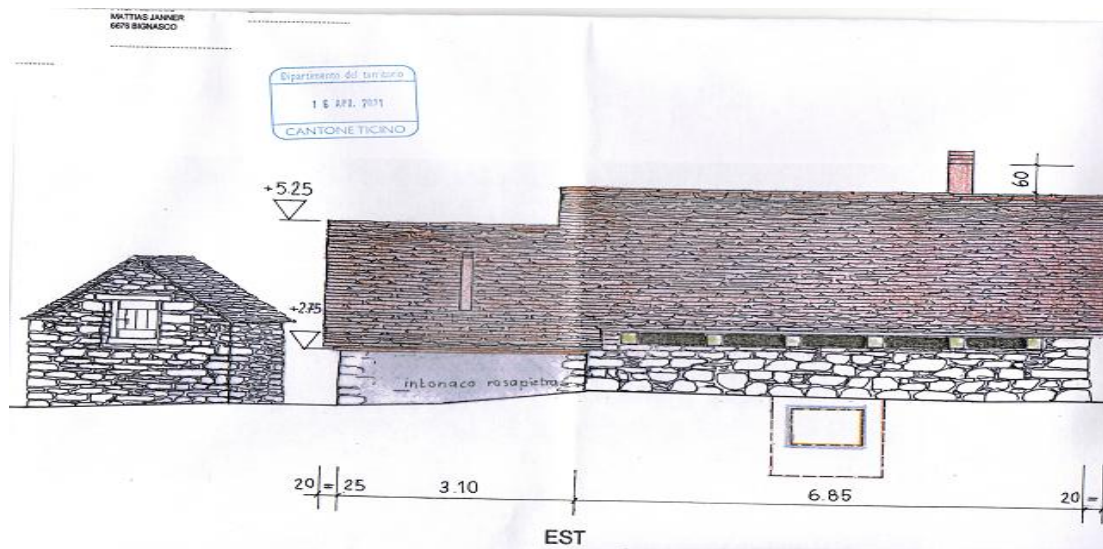
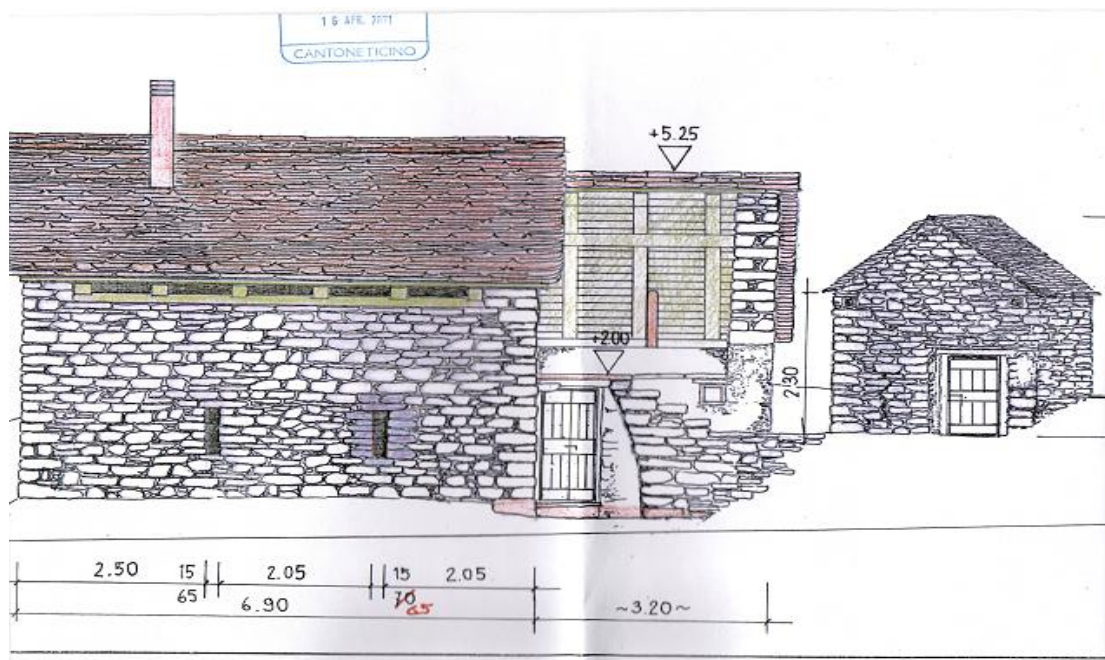
Westblick - vista ovest



Ostblick - vista est







P 5

PROPRIETARIO SIGNOR MATTIAS JANNER 6676 BIGNASCO
PROGETTO RIATTUAZIONE STALLA AL MAPPALE 1024 MADONNA DI MONTE
COMUNE DI CEVIO SEZIONE BIGNASCO
FACCIATA SUD NORD SCALA 1:50

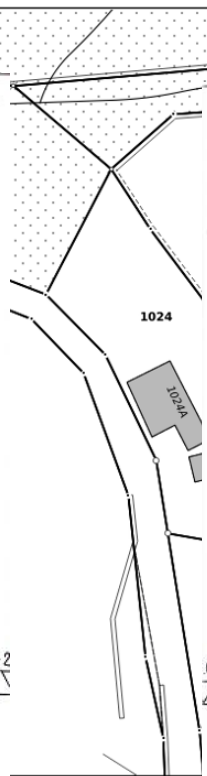
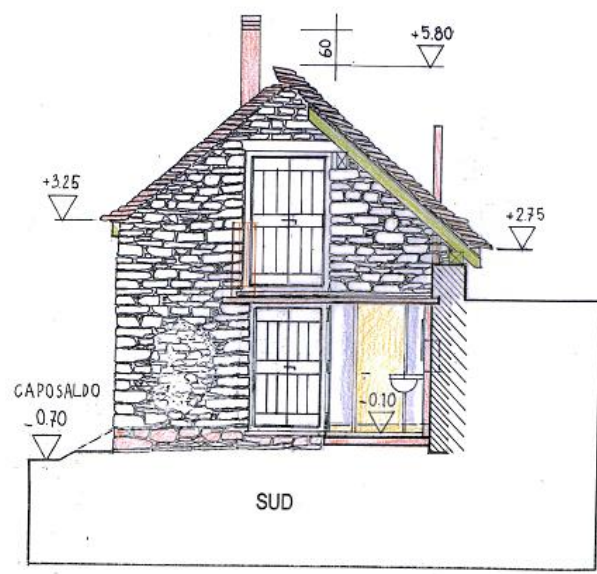
PROGETTO
ARCHITETTO
FABRIZIO DEGIORGIS
6676 BIGNASCO
CELL. 019 685 7245

PROPRIETARIO
MATTIAS JANNER
6676 BIGNASCO

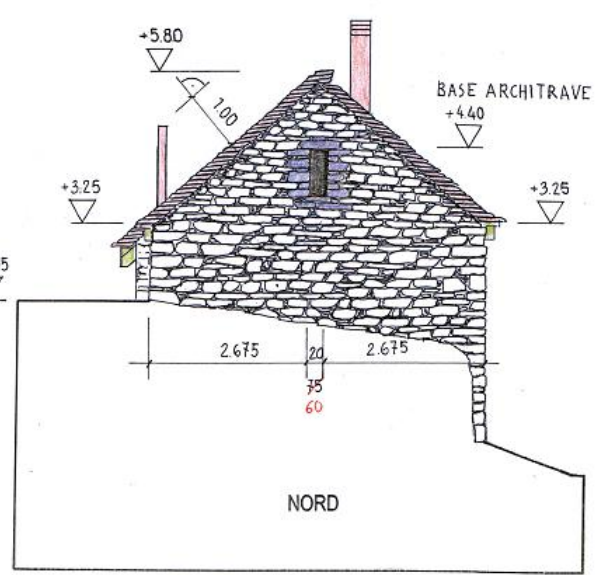
DATA

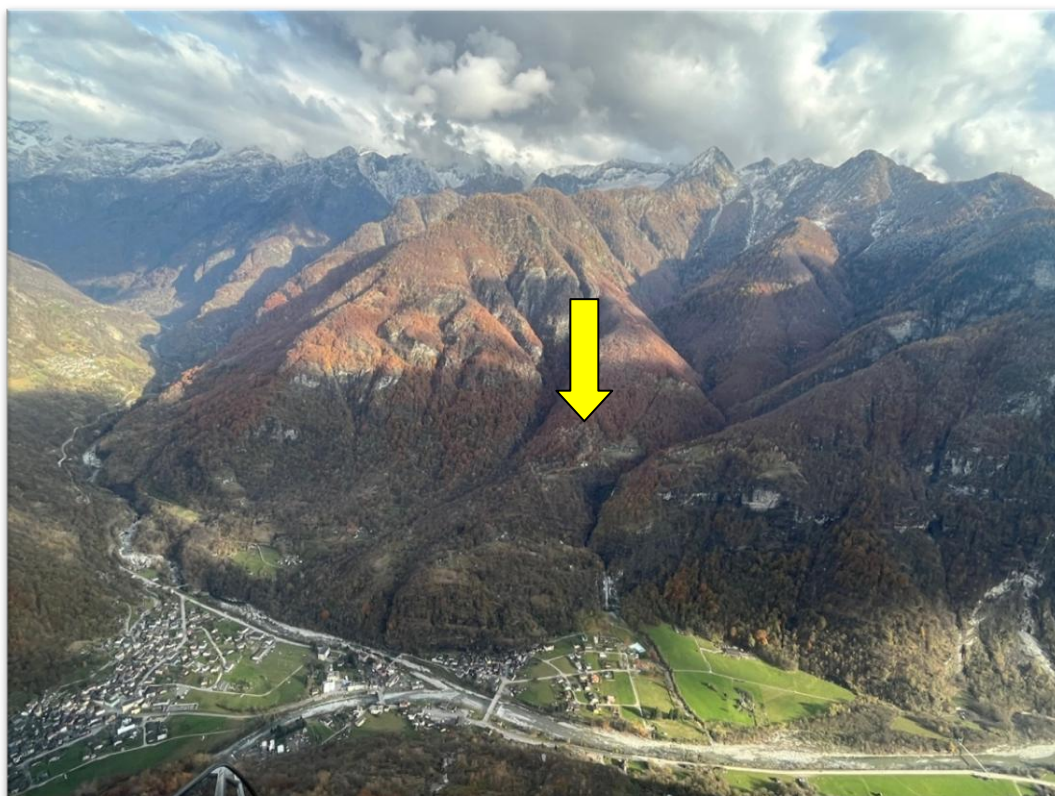
Dipartimento del governo
13 APR. 2015
CANTONE TICINO

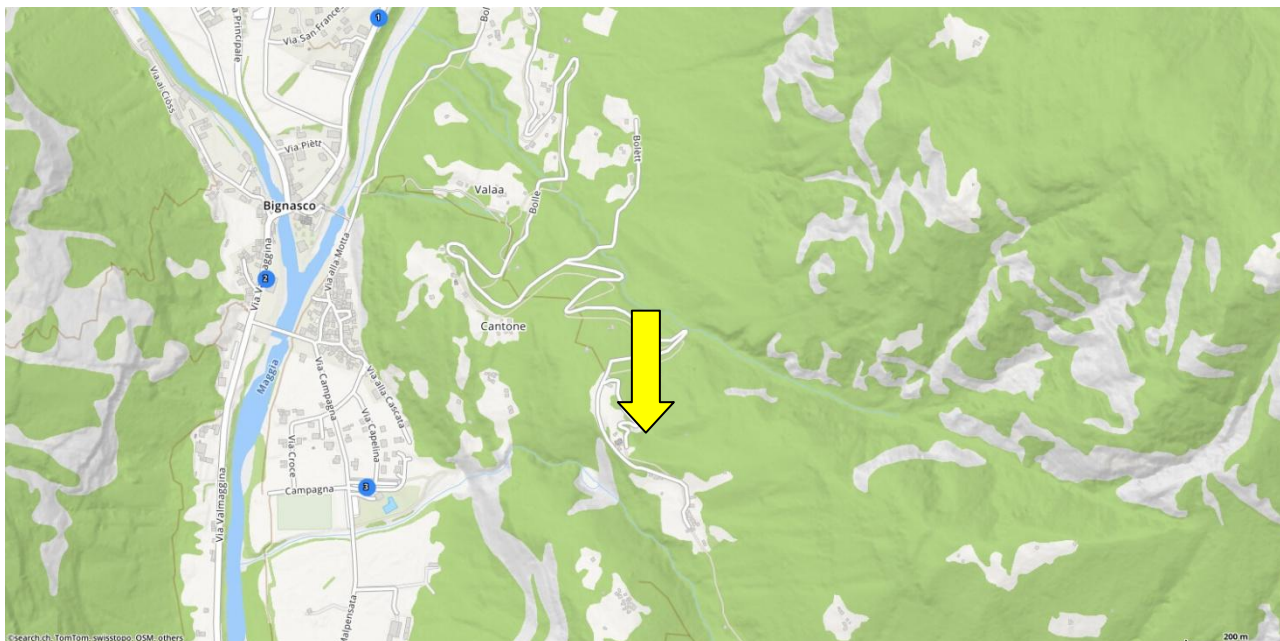
- Muratura in pietra
- Nuovo
- Demolito
- Smontato e ricostruito
- Carpenteria e sottotetto esistente



accessibile per la ricerca di geoinf
ogni responsabilità per la correzz
topografia swisstopo, <https://www4>







Bignasco, Madonna di Monte: 2'690'817,38 – 1'132'274.94

- Locarno 30 km – Bellinzona 50 km - Lugano 70 km
- 5 km dal villaggio di Cevio dove si trovano negozi alimentari Coop, panetteria, macellerie, farmacia, banche, dottore, pronto soccorso, Posta, chiosco, ristoranti e pizzerie, ufficio Cooworking, negozio ferramenta

TICINO Bignasco

