

AGARONE

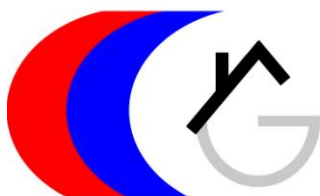
7 1/2-Zimmer-Duplex-Dachwohnung
An sehr ruhiger, sonniger Panoramaaussichtslage

*Appartamento duplex di 7 1/2 locali
molto tranquilla e soleggiata con bella vista panoramica*



4180/4383

CHF. 1'195'000.--

**GEIERSBERGER IMMOBILIEN**www.ti-immobili.chBEAT 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

6597 Agarone , Via Mitala 1

Region: Locarnese / oberhalb der Magadinoebene

Lage: sehr sonnig und zentral

Aussicht: Panoramablick mit Sicht auf See

Einkaufen: in Cugnasco, Riazino

Öffentliche Verkehrsmittel: 200 m

Entfernung zur nächstgelegenen Stadt: 9 km

Entfernung zur Autobahn: 10 km

● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 188 m²

Grundstückfläche: ca. 710 m²

Baujahr: 1979

Renovation: 2012

Zustand: gut

Zweitwohnsitz: ja

Nebenkosten: ca. CHF. 500.--

Keller: ja 20m²

Balkone: ja, 3

Aussenparkplätze: 5

● Beschreibung

Diese sehr schöne 7½-Zimmer-Duplexwohnung befindet sich an einer sehr sonnigen, ruhigen Panoramaaussichtslage, in in Agarone / Gemeinde Cugnasco/Piano Gerra an der Via Mitala 1 auf 500 m/M.

Der erste Stock wurde 2012 komplett renoviert. Das Dachgeschoss mit einer totalen Nutzfläche von 48 m² muss komplett neu gestaltet und ausgebaut werden.

Im unteren Geschoss befinden sich der Eingang, die Küche, das auf den Wohnraum offene Esszimmer mit Kamin, eine geschlossene Abstellkammer, 2 Terrassen, 20 m² nach Süden und 30 m² nach Norden. Es gibt auch drei Schlafzimmer und zwei Bäder, diese haben eine Whirlpool Duschkabine, eine Waschmaschine und Wäschetrockner.

Zur Wohnung gehören eine Terrasse von 40 m² mit Wintergarten sowie ein Keller von 20 m².

Ein herrlicher Panoramarundblick erstreckt sich über die Magadinoebene auf die umliegenden Berghänge..

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Es gibt 5 Parkplätze. Die Fahrt zur Autobahn A2 in Bellinzona Süd oder Nord sowie auch in die Stadt Locarno dauert ca. jeweils 15 min. 200 m entfernt hält der Bus nach Cugnasco mit Verbindung nach Locarno oder Bellinzona. In den umliegenden Dörfern sowie im Gewerbezentrum Riazino gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten. Die Schulen befinden sich im naheliegenden Gerra Piano.

.....

● Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Lage
- ✓ herrlicher Panoramablick mit Seesicht
- ✓ luxuriöse, helle Wohnung
- ✓ gute Zufahrt und Nähe zum öv

● Ubicazione | Dintorni

6597 Agarone, Via Mitata 1

Regione: Locarnese sopra il piano di Magadino

Posizione: molto soleggiata e centrale

Vista: vista panoramica anche sul lago

Acquisti: Cugnasco, Riazzino

Mezzi pubblici: 200 m

Distanza dalla città più vicina: 9 km

Distanza dall'autostrada: 10 km

● Informazioni sull'immobile

Superficie abitabile: circa 188 m²

Superficie terreno: circa 710 m²

Anno di costruzione: 1979

Anno di ristrutturazione: 2012

Condizioni: buone

Residenza secondaria: sì

Spese: Fr. 500.--

Cantina: sì 20 m²

Balcone: sì 3

Parcheggio: 5 posti auto esterno

● Descrizione dell'immobile

Questo bell'appartamento duplex di 7 ½ locali si trova in una zona molto tranquilla, soleggiata con bella vista panoramica sopra il piano di Magadino ad Agarone / Cugnasco/Gerra Piano, in Via Mitata 1, ad Agarone su 500 msm.

Il primo piano è stato completamente ristrutturato nel 2012. Il secondo piano con superficie utile di 48 m² deve essere completamente ristrutturato

Ci sono l'ingresso, una cucina aperta, una sala da pranzo e il salone con camino, un ripostiglio chiuso e 2 terrazze, di 20 m² a sud e 30 m² a nord. Ci sono tre camere da letto e due bagni, che sono dotati di una cabina doccia con idromassaggio, lavatrice e asciugatrice.

Le terrazze di 40 mq con giardino d'inverno sono anch'esse incluse. Inoltre, l'appartamento dispone di una cantina privata di circa 20 m².

Una bellissima vista panoramica si estende sul Piano di Magadino e sulle montagne circostanti.

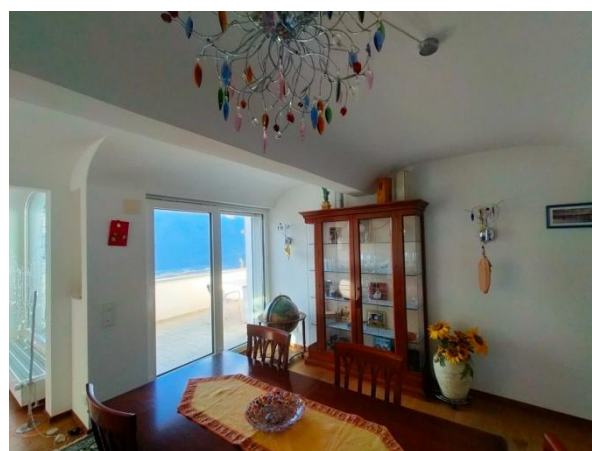
La proprietà è facilmente accessibile in auto e dispone di 5 posti auto privati all'esterno. Per raggiungere l'autostrada A2 a Bellinzona-Sud o Nord ci vogliono 15 minuti, così come per la città di Locarno. A 200 m di distanza si ferma l'autobus per Cugnasco e da lì con collegamento a Locarno o Bellinzona. Nei villaggi sottostanti, come il centro commerciale di Riazzino, ci sono molti negozi. Le scuole si trovano a Gerra Piano.

.....

● Highlights

- ✓ posizione molto soleggiata e tranquilla
- ✓ panorama splendida con vista sul lago
- ✓ appartamento lussuoso e luminoso
- ✓ buon accesso e vicinanza ai trasporti pubblici

Wohnraum | soggiorno



Wohnraum | soggiorno



Küche | cucina



Zimmer | camere



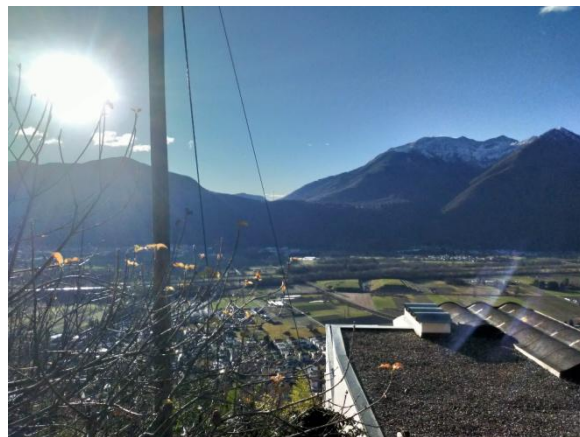
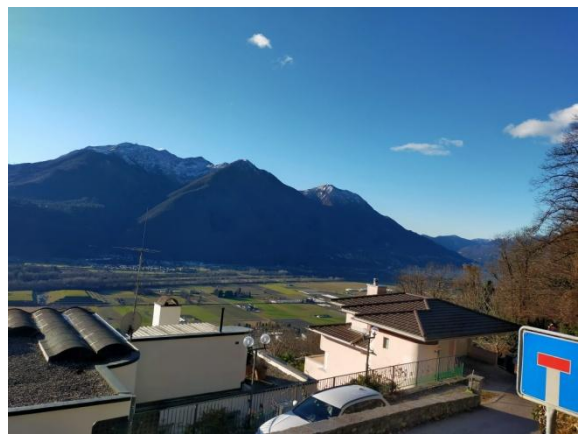
Bad, Dusche und interne Treppe | *bagno, doccia e scala interna*

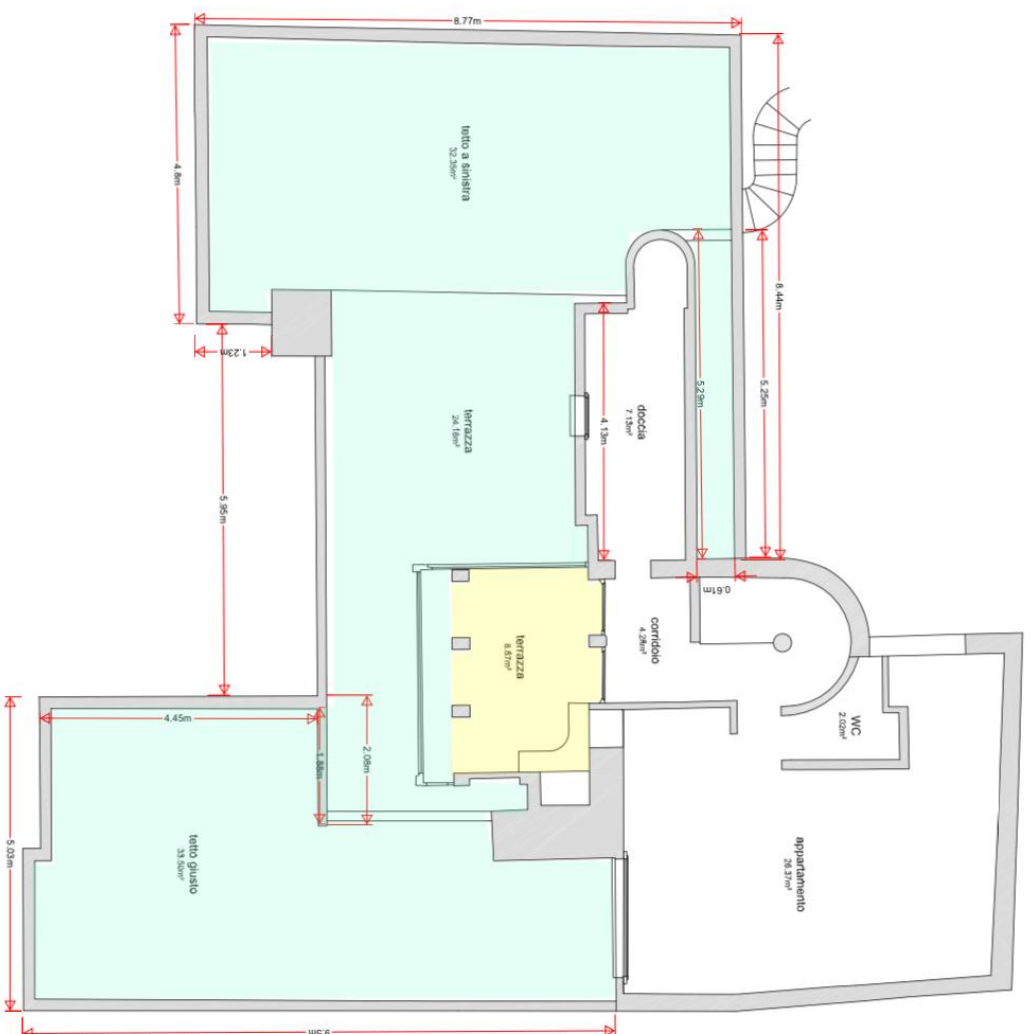


Bad, Balkon und Dachraum | *bagno, balcone e camera sotto tetto*



Aussicht | vista





Terrazze calpestabile
verde: isolamento 18 cm
giallo: isolamento 10 cm
Lambda isolamento: 0.002

