

BALERNA

4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. OG
An sehr zentraler, sonniger Lage

*Appartamento di 4 ½ locali nel primo piano
posizione centrale e soleggiata*



4180/4623

Fr. 440'000.--



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

6828 Balerna, Via San Gottardo 28

Region: Mendrisio

Lage: zentral und sonnig

Aussicht: ja

Schulen: Balerna

Einkaufsmöglichkeiten: Balerna

Öffentliche Verkehrsmittel: 50 m

Entfernung zur Autobahn: 0,5 km

● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 570m²

Grundstückfläche: 755 m²

Baujahr: 1929

Renovierung 2007

Zustand: sehr gut

Zweitwohnsitz: zum abklären

Heizung: Gas

Parkplätze: 1 Garage und 6 im Freien

Garten : 70m²

● Beschreibung

Dieses Mehrfamiliendorfhaus mit Garten liegt an sehr zentrale Lage im Dorfkern von Balerna an der Via San Gottardo 28.

Das Gebäude mit drei Wohnungen wurde im Jahr 1929 erstellt. Die letzte Renovierung wurde im 2007 fachgerecht ausgeführt.

Vom Parkplatz aus gelangt man durch einen Eingang in die Kellerräume. Im Erdgeschoss befindet sich eine 6 1/2-Zimmer-Gartenwohnung von 181m² mit 70 m² Garten. Ursprünglich waren gemäss beiliegendem Grundriss dort Büroräume, die zu dieser Wohnung umgebaut wurden. Sie verfügt über einen direkten Zugang zur großen Terrasse, die mit der Rückseite verbunden ist, wo der Garten liegt. Eine Innentreppe führt in den ersten Stock, wo sich eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen befindet und im Dachgeschoss ist ein 3 1/2-Zimmer-Wohnung eingebaut.

Balerna ist eine kleine Stadt im Süden der Schweiz. Sie ist bekannt für ihre malerische Lage, umgeben von Hügeln und Bergen. Balerna bietet seinen Bewohnern eine Vielzahl von Dienstleistungen und Infrastrukturen, darunter Schulen, Geschäfte, Restaurants und Sportanlagen. Zudem ist Balerna durch ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsnetz gut mit anderen Orten der Region verbunden.

Die Liegenschaft verfügt über eine Garage mit Abstellraum direkt vor dem Eingang auf dem grossen Vorplatz des Grundstückes mit 6 Aussenparkplätzen. Die Autobahn A2 bei Chiasso ist nur etwa 0,5 km entfernt. Mit dem Bus gelangt man zum Bahnhof Chiasso. Geschäfte und die Schulen sind im Dorf.

Die Wohnungen könnten auch einzeln erworben werden zu den folgenden Verkaufspreisen:

Fr. 1'350'000.-- für die ganze Liegenschaft

Fr. 315'000.-- Zimmer 3,5 Wohnung

Fr. 440'000.-- Zimmer 4,5 Wohnung

Fr. 605'000.-- Zimmer 6,5 Wohnung

● Highlights

- ✓ sehr zentrale Lage
- ✓ mit 3 Wohneinheiten
- ✓ grosser Parkplatz

● Ubicazione | Dintorni

6828 Balerna, Via San Gottardo 28
Regione: Mendrisio
Posizione: soleggiata
Vista: sì
Scuole: Balerna
Possibilità di shopping: Balerna
Trasporto pubblico: 50 m
Distanza dall'autostrada: 0,5 km
Distanza dalla città più vicina: 0,5 km

● Informazioni sull'immobile

Superficie abitabile: circa 570 m²
Superficie terreno: circa 755 m²
Anno di costruzione: 1929
Ristrutturazione completa 2007
Condizioni: molto buone
Seconda casa: da chiarire
Riscaldamento: gas
Posteggi: 6 esterni e un garage con ripostiglio
Giardino :70m²

Descrizione dell'immobile

Questo edificio residenziale multipiano con annesso giardino si trova in una posizione centrale sulla cantonale nel villaggio di Balerna in via San Gottardo 28.

L'edificio di soli tre appartamenti è stato costruito nel 1929 e risanato nel 2007. La proprietà è in buone condizioni.

Dal posteggio si accede ai locali della cantina. Nel piano terra si trova un appartamento di 6,5 locali di 181m² e 70 m² di giardino gode all'accesso diretto sulla grande terrazza che collega col retro dove si trova un giardino. Prima erano tre uffici come è visibile nei piani. Da una scala interna si giunge al primo piano dove si trova un appartamento di 4 1/2 locali con due balconi e all'ultimo piano si giunge a un 3 1/2 locali mansardato con balcone.

Balerna è una piccola città nel sud della Svizzera, nel Canton Ticino. È nota per la sua posizione pittoresca, circondata da colline e montagne. Balerna offre ai suoi abitanti un'ampia gamma di servizi e infrastrutture, tra cui scuole, negozi, ristoranti e impianti sportivi. Balerna è inoltre ben collegata alle altre città della regione grazie a un'efficiente rete di trasporti pubblici. Dal punto di vista culturale, Balerna ospita vari eventi e festival durante tutto l'anno, offrendo ai residenti opportunità di intrattenimento e socializzazione. Balerna è un luogo piacevole in cui vivere, con un mix di bellezze naturali, servizi convenienti e un'atmosfera accogliente.

Incluso ci sono sei posteggi all'aperto ed un garage con ripostiglio direttamente davanti all'ingresso sul grande piazzale della palazzina. L'autostrada A2 a Chiasso dista a soli 2.5km. La stazione del treno a Chiasso è raggiungibile con il bus. A Balerna sono le scuole e negozi e centri commerciali. Anche l'Italia è vicina.

Si può anche acquistare gli appartamenti ai prezzi di:

Fr. 315'000.-- appartamento di 3 1/2 locali

Fr. 440'000.-- appartamento di 4 1/2 locali

Fr. 605'000.-- appartamento di 6 1/2 locali

● Highlights

- ✓ centrale
- ✓ tre appartamenti
- ✓ garage, posteggi e vicino ai mezzi pubblici



Wohnraum / soggiorno



Küche / cucina



Erdgeschoss / piano terra



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Badezimmer / bagno



Dusche / doccia



Dusche / doccia



Dusche / doccia



Büro / ufficio



Büro / ufficio



Büro / ufficio



Terrasse / terrazza



Ausblick / vista



Umgebung/ intorno



Ausblick / vista



Garten / Giardino



Garten / Giardino

1 sur 2

COPIA AUTENTICA

allegato no. - 4 -

PLANIMETRIA SPECIALE PER L'USO RISERVATO DEI TETTI - TERRAZZA

- ☐ Tetto - terrazza assegnato alla P.P.P. no. 4 con l'USO RISERVATO.
- ☐ Tetto - terrazza assegnato alla P.P.P. no. 5 con l'USO RISERVATO.

PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



Am. full.
AVV.
ROBERTO
RULLI
NOTAIO

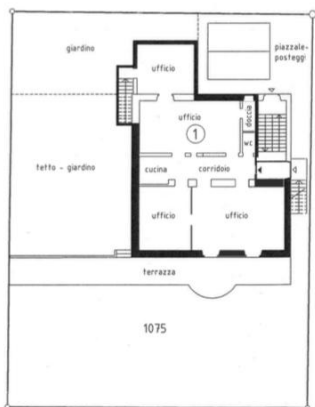
Am. full. 1:200

ELLA

PIANO TERRENO

☐ Parte atrio assegnata alla P.P.P. no. 1 con l'USO RISERVATO.

N.B.: Il proprietario della P.P.P. no. 1 è obbligato a concedere al proprietario della P.P.P. no. 4 il passaggio lungo l'atrio colorato in giallo.



1:200

Am. full.

1:200

COPIA AUTENTICA

SECONDO PIANO

☐ Scala dal primo al secondo piano e atrio assegnati alla P.P.P. no. con l'USO RISERVATO.

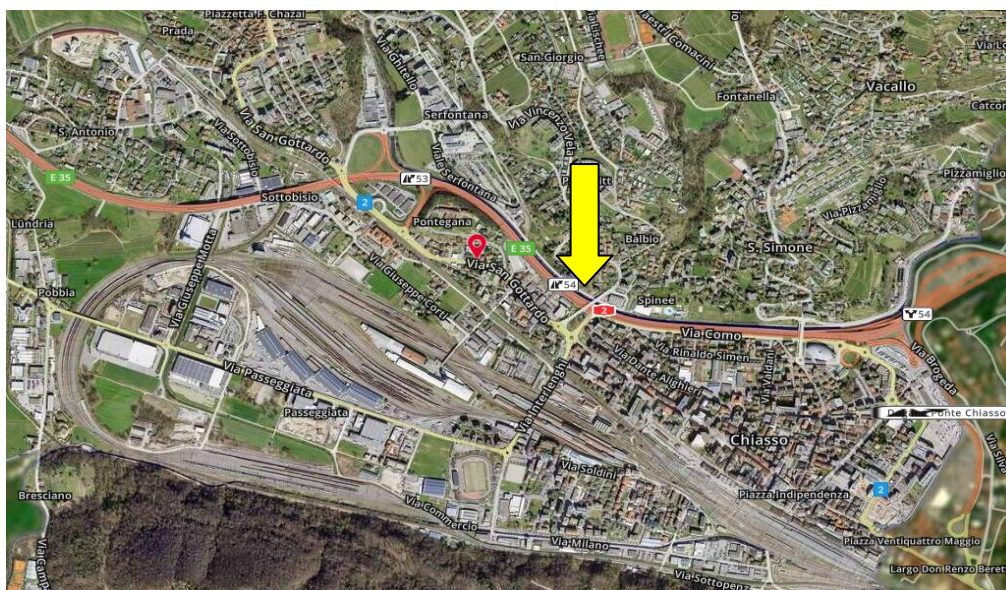
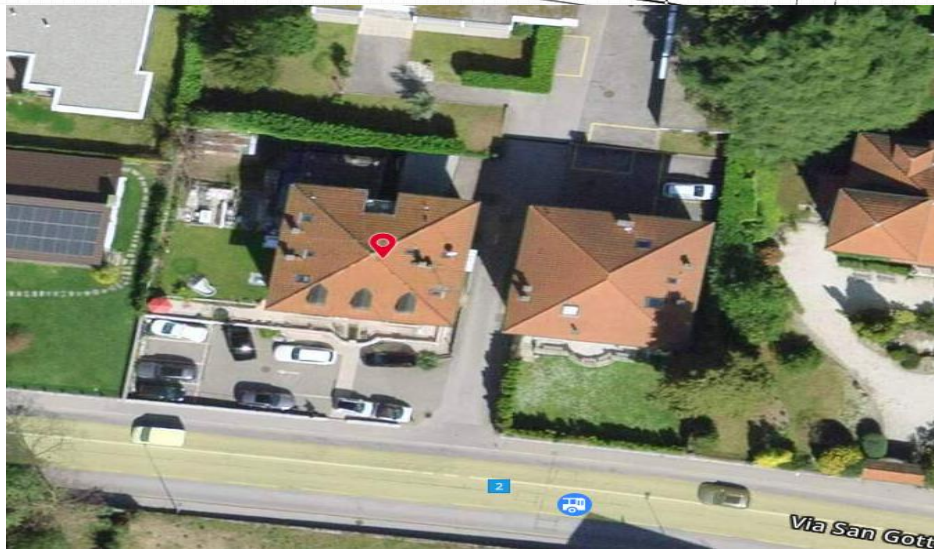
N.B.: Il proprietario della P.P.P. no. 5 è obbligato a concedere a chi di dovere il passaggio lungo l'atrio e la scala dal primo al secondo piano per lavori di riparazione e/c manutenzione del tetto.



Am. full.

Am. full.

1:200



TICINO | Balerna

