

# GERRA GAMBAROGNO

Bauland von 891 m<sup>2</sup> mit 2226 m<sup>2</sup> Wald  
Sehr ruhige, sonnige Lage mit Seeblick

---

*Terreno edificabile 891m<sup>2</sup> e 2226m<sup>2</sup> bosco  
molto tranquilla e soleggiata con vista lago*



Fr. 740'000.--

4180/4548

## ● Standort | Umgebung

Ardesse: 6576 Gerra, Via Maggiolo  
Region: Gambarogno  
Lage: an sehr ruhiger, sonniger Lage  
Aussicht: Seeblick  
Schulen: ja  
Einkaufsmöglichkeiten: Gerra und Italien  
Öffentliche Verkehrsmittel: 150 Meter  
Entfernung zur Autobahn: 5 km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Immobilientyp: Bauland 891 m<sup>2</sup> + 2226 m<sup>2</sup> Wald  
Bauzone: R2  
Ausnutzungsziffer: 0.5  
Bebauungsziffer: 40 %  
Bauhöhe bis zur Dachuntersicht: 8.50 m  
Bauhöhe bis zum Dachfirst: 10.50 m  
Parkplätze: ja

## ● Beschreibung

Dieses schön gelegene Grundstück liegt in einer sehr ruhigen Lage am Hang des Dorfes Gerra-Gambarogno und bietet einen herrlichen Blick auf die Berge und den Lago Maggiore.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über eine Nebenstraße, die zum oberen Teil von Gerra Gambarogno führt.

Das Grundstück ist sehr groß und besteht aus 2226 m<sup>2</sup> Wald und 891 m<sup>2</sup> Bauland in der Bauzone R2 semi-intensiva, gelegen in einer ruhigen Wohngegend. Die Ausnutzung beträgt 0.4 und die Bebauungsziffer 40 %. Die Bauhöhen sind bis zum Unterdach 8.50m und bis zum Dachfirst 10.50 m. Es bestehen keine Handwerker- oder Architekturverpflichtungen. Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser und Strom.

Es befindet sich in einer hügeligen und panamaischen Umgebung mit Blick auf die umliegenden Berge und den Lago Maggiore.

Locarno ist 20 km entfernt, und in weniger als 5 km erreicht man das nahegelegene Italien. Luino, etwa 15 km entfernt, ist bekannt für seinen wöchentlichen Markt am Mittwochnachmittag, wo man einen wunderbaren Tag am Seeufer verbringen kann.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Die Fahrt zur Autobahn A2 in Bellinzona-Süd und nach Locarno dauert 25 Minuten. In Gerra Gambarogno sind die Schulen und ein Laden. Im nahen Maccagno IT gibt es einen Supermarkt.

.....

## ● Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Aussichtslage mit Seeblick
- ✓ Nähe Italien,
- ✓ Sehr grosse Grundstückfläche
- ✓ Einfache Bebauung

## ● Ubicazione

6576 Gerra Gambarogno, via Maggiolo

Regione: Gambarogno

Posizione: bordo paese

Vista: sulle montagne e Lago

Scuole: Carasso/Bellinzona

Possibilità d'acquisti: Italia o Razzino

Mezzi pubblici: 150m

Distanza autostrada: 20 km

Distanza città successiva: 20 km

## ● Informazione sull'immobile

Tipo dell'immobile:

Terreno edificabile 891 m<sup>2</sup>

Terreno bosco: 2226 m<sup>2</sup>

Zona: R2 semi-intensiva

Sfruttamento: 0.5

Occupazione: 40 %

Altezza massima sulla gronda: 8.50 m

Altezza massima sul colmo: 10.50 m

Posteggi: si

## ● Descrizione dell'immobile

Questo bel terreno si trova in una posizione molto Tranquilla in collina al margine del paese di Gerra -Gambarogno con bella vista sulle montagne e sul Lago Maggiore.

L'accesso alla proprietà è tramite una strada secondaria. Salendo verso la zona alta di Gerra-Gambarogno.

La proprietà è molto grande composta da 2226 m<sup>2</sup> di bosco e 891 m<sup>2</sup> di terreno edificabile in zona R2 semi-intensiva. Il sfruttamento è 0.4 e l'occupazione 40 %. L'altezza massima sul grondo è 8.50 m e sul colmo 10.50 m. Tutti gli accessi corrente, acqua e fognatura ci cono. Non sono servitù. Il terreno si trova in una zona residenziale di villette tranquilla.

Il terreno è ubicato in zona collinare e panoramica con vista sulle montagne circostanti e il Lago Maggiore.

Locarno è raggiungibile in 20 km in meno di 10 km si raggiunge la vicina Italia. Luino dista circa 15 km dove c'è il mercato conosciuto settimanale del mercoledì pomeriggio dove passare una giornata splendida in riva al lago.

Il terreno è raggiungibile con la macchina. L'autostrada A2 a Bellinzona-Sud e Locarno sono raggiungibile in 25 minuti. Le scuole e un negozio sono a Gerra Gambarogno. A Maccagno IT si trova un supermercato.

.....

## ● Highlights

- ✓ posizione molto tranquilla e soleggiata con bella vista sul lago
- ✓ grande terreno
- ✓ vicino all'Italia



Bauland / terreno



Bauland / terreno



Blick nach Brissago und Ronco / vista verso Brissago e Ronco



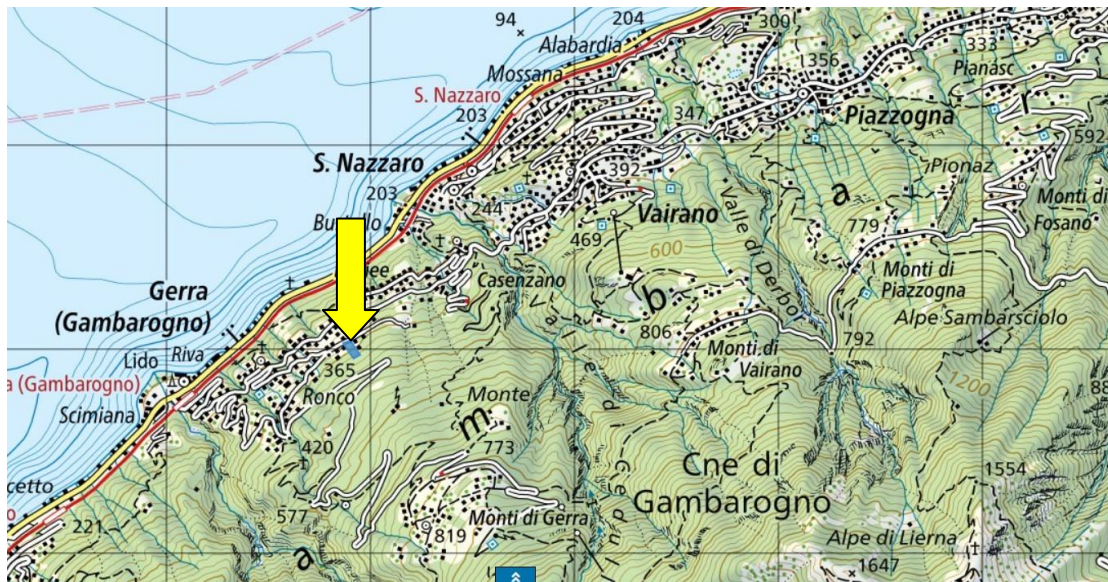
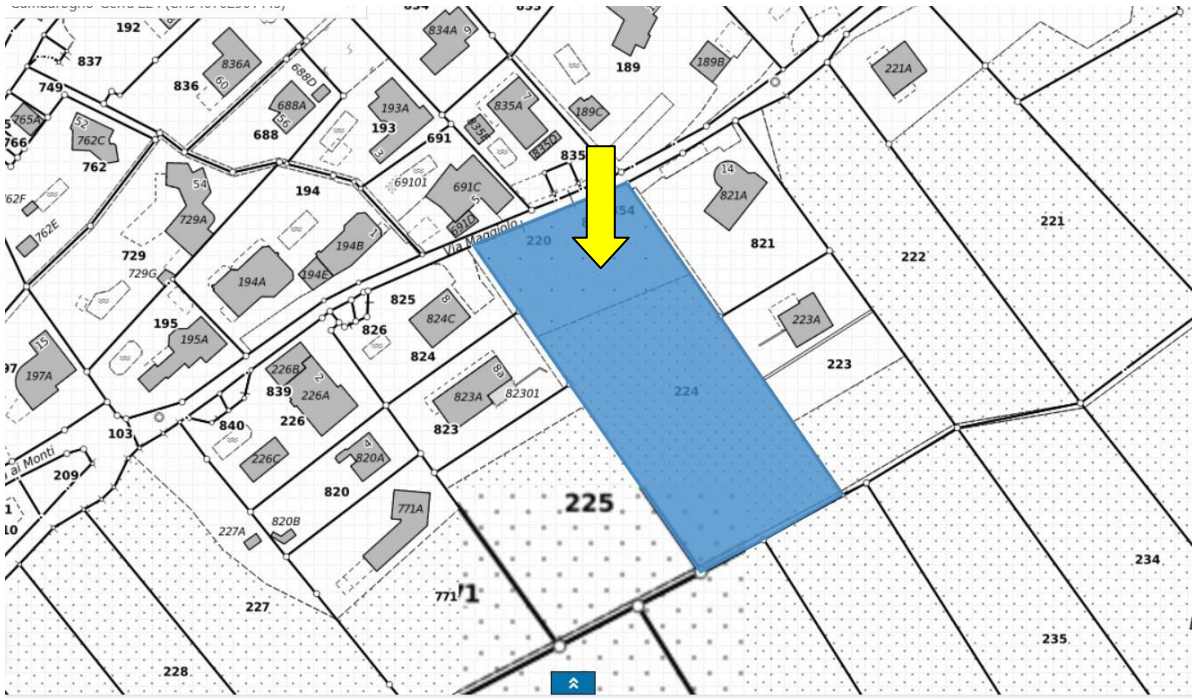
Blick nach Ascona / Vista verso Ascona



Aussicht / vista



Google Maps/ Foto Google



# Ticino | Gerra Gambarogno

