

SAN CARLO GR

Wunderschönes 3-Familienhaus
mit grossem Garten, ideal auch für B&B

*bellissima casa con 3 appartamenti
con grandegiardino, ideale per B&B*



4180/4345

Fr. 1'100'000.--



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

7741 San Carlo GR/Poschiavo

Region: Puschlav

Lage: sehr sonnig

Einkaufen: ja

Schulen: ja, 100m und 2.5 km entfernt

Öffentliche Verkehrsmittel: ja 100m

Entfernung zur Autobahn: 16 km

Distanz zur nächsten Stadt: 2 km

● Eckdaten | Ausstattung

Grundstückfläche: ca. 1073 m²

Wohnfläche: ca. 500 m²

Baujahr: 1620

Renovation: 2023

Zustand: gut, soeben renoviert

Keller: ja

Zweitwohnsitz: ja

Parkplatz: 4 Aussenparkplätze

● Beschreibung

Dieses schöne 3-Familienhaus mit drei Wohneinheiten und Baulandreserve liegt an sehr sonniger Aussichtslage im Puschlav in San Carlo/Poschiavo.

Das 2023 renovierte Haus aus dem Jahre 1620 befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Bad, Wärmedämmung, neue Kamine neue Fenster sind nur einige der Renovierungen der letzten zwei Jahre zu benennen. Zwei von drei Wohnungen sind momentan renoviert. Die dritte Wohnung im Dachgeschoss, Schlafen mit der Aussicht auf die Berggipfel und den Nachthimmel ist noch fertig zu stellen. Elektrizität und Wasserleitungen sind im gesamten Haus alle erneuert.

Die Wohnungen haben vergleichbare Grundrisse mit dem Charme eines mittelalterlichen Palais (historische Bausubstanz vorhanden), gekennzeichnet von Rundbögen und einer grosszügigen Raumhöhe. Jede Wohnung verfügt über mind. 2 Schlafzimmer mit Dusche/WC. Die mittlere Wohnung und die Wohnung im OG verfügen über einen Balkon. Ein schöner Ausblick erstreckt sich auf die umliegenden Berge und Hügelzüge des Puschlav.

Der Aussenbereich der Liegenschaft beinhaltet einen wunderschönen Garten mit unverbaubarem Blick auf die Berge.

Diese Liegenschaft ist interessant als Kapitalanlage mit der Eigennutzung einer Wohnung. Auch als Bed and Breakfast vorstellbar, oder als Generationenhaus.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. In Italien ist man mit dem Auto in 15 Minuten. Die beliebten Skipisten im Engadin erreicht man ebenfalls in 15 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind innerhalb von 2 km zu erreichen.

● Highlights

- ✓ sehr sonnige Aussichtslage
- ✓ Möglichkeit als B&B zu nutzen
- ✓ gute OeV-Verbindungen nach Poschiavo und Italien
- ✓ Nähe zu den Skigebieten im GR

● Ubicazione | Dintorni

7741 San Carlo GR/Poschiavo

Regione: Poschiavo

Posizione: molto soleggiata

Shopping: sì

Scuole: sì, a 100m e 2,5 km di distanza

Trasporto pubblico: sì a 100m

Distanza dall'autostrada: 16 km

Distanza dalla città successiva: 2 km

● Informazioni sull'immobile

Superficie del terreno: circa 1073 m²

Superficie abitabile: circa 500 m²

Anno di costruzione: 1620

Anno di ristrutturazione: 2023

Stato: buono, appena ristrutturato

Cantina: sì

Residenza secondaria: sì

Parcheggio: 4 posti auto all'aperto

● Descrizione dell'immobile

Questa bella casa trifamiliare con tre unità abitative e riserva di terreno edificabile si trova in una posizione panoramica molto soleggiata nella valle di Poschiavo/Puschlav a San Carlo/Poschiavo.

Ristrutturata nel 2023, la casa risalente al 1620 è in buone condizioni e ben tenuta. Bagno, isolamento termico, nuovi caminetti, nuove finestre, per citare solo alcuni dei lavori di ristrutturazione degli ultimi due anni. Due dei tre appartamenti sono attualmente ristrutturati. Il terzo appartamento all'ultimo piano, con vista sulle cime delle montagne e sul cielo notturno, deve ancora essere completato. Le tubature dell'elettricità e dell'acqua sono tutte nuove in tutta la casa.

Gli appartamenti hanno una pianta comparabile con il fascino di un palazzo medievale (è presente il tessuto edilizio storico), caratterizzato da archi a tutto sesto e da una generosa altezza delle stanze. Ogni appartamento dispone di almeno 2 camere da letto con doccia/WC. L'appartamento centrale e quello al piano superiore hanno un balcone. Si gode di una splendida vista sulle montagne e sulle colline circostanti del Puschlav.

L'area esterna della proprietà comprende un bellissimo giardino con vista libera sulle montagne. Questa proprietà è interessante come investimento di capitale con l'occupazione di un appartamento da parte del proprietario. È anche concepibile come bed and breakfast o come casa di famiglia. Attualmente si possono ottenere prezzi di affitto di 134 CH/m²/p.a..

La proprietà è facilmente raggiungibile in auto. L'Italia è raggiungibile in auto in 15 minuti. Anche le famose piste da sci dell'Engadina sono raggiungibili in 15 minuti. Sono disponibili anche i trasporti pubblici. Tutte le necessità quotidiane sono raggiungibili in 2 km.

.....

● Highlights

- ✓ Posizione panoramica molto soleggiata
- ✓ Utilizzabile come B&B
- ✓ buoni collegamenti con i mezzi pubblici per Poschiavo e l'Italia
- ✓ Vicinanza ai comprensori sciistici del GR



Wohnzimmer / Soggiorno



Wohnküche / cucina abitabile



Wohnzimmer / Soggiorno



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Badezimmer/ Bagno



Badezimmer/ Bagno



Dusche / Doccia



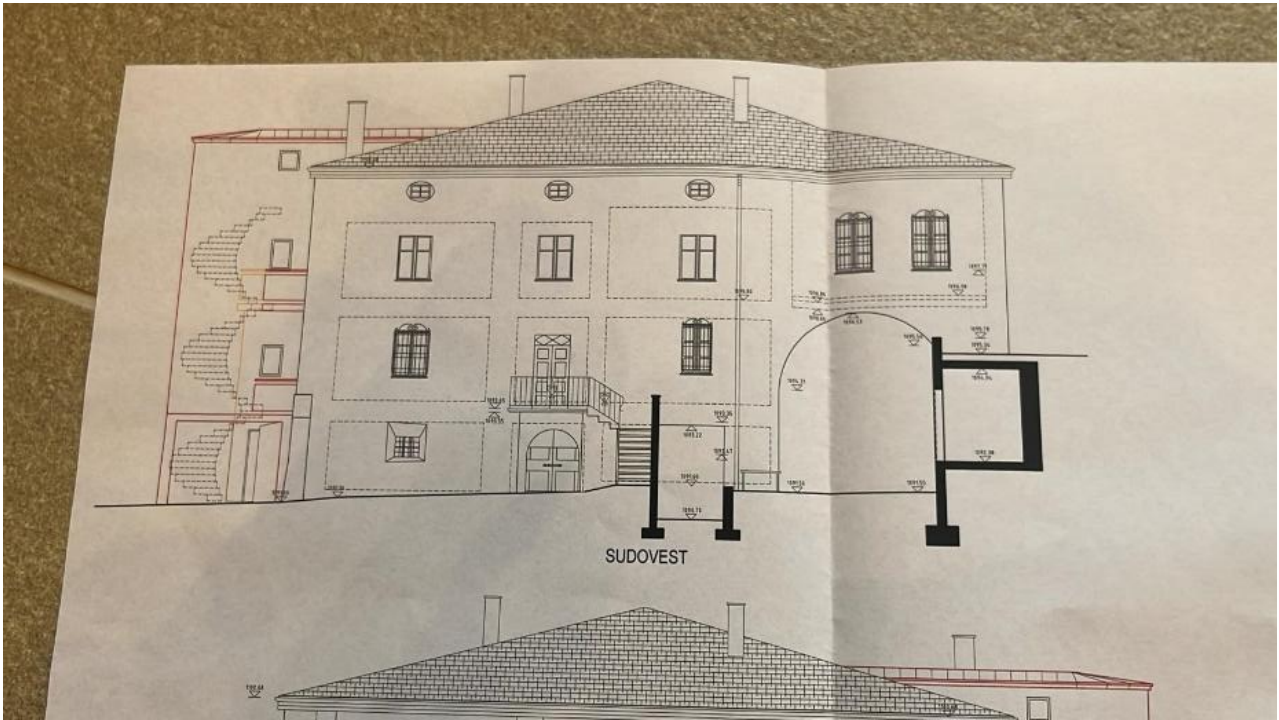
Kachelofen / stufa accumulatore

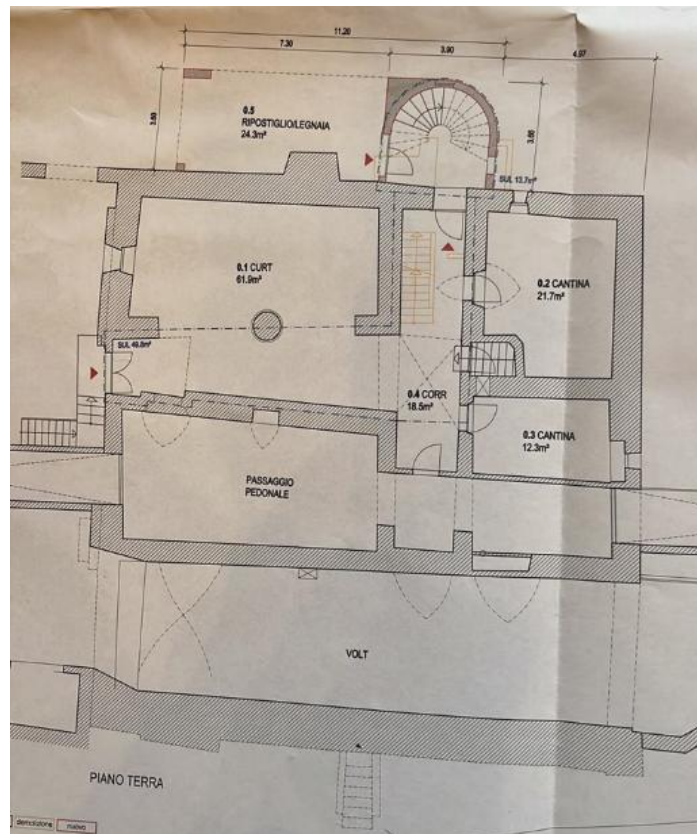


Aussicht / vista

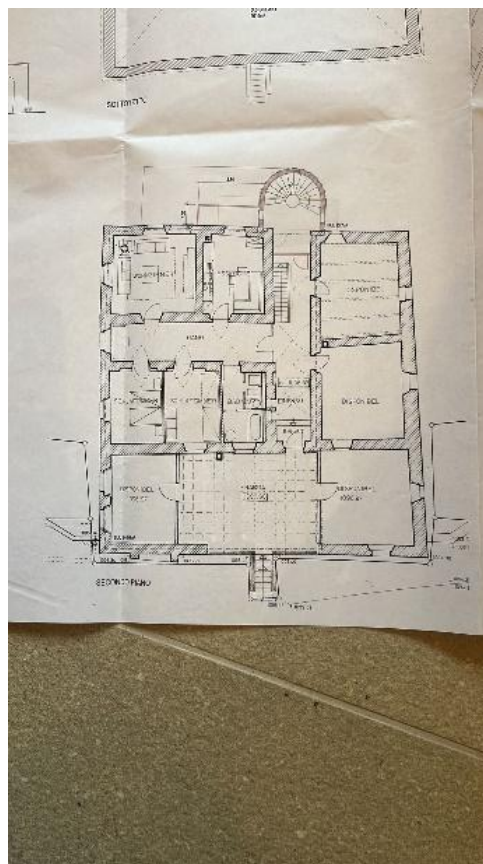


Ansicht zum Dorf / vista sul paese

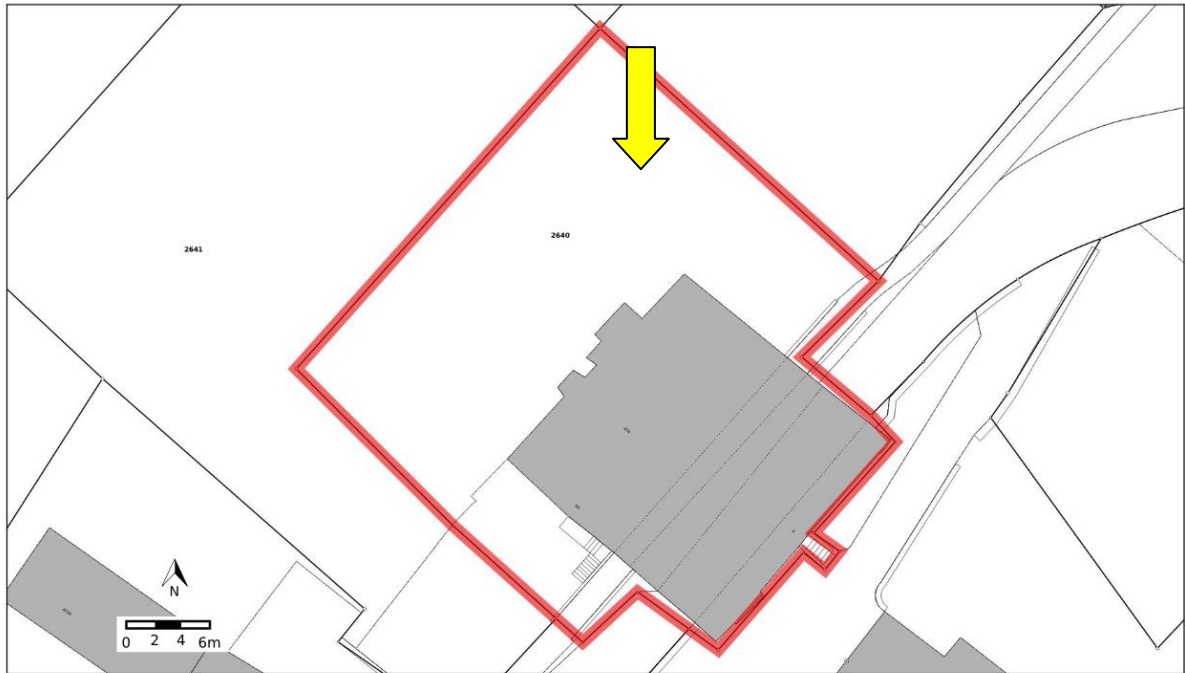




Erdgeschoss/piano terra

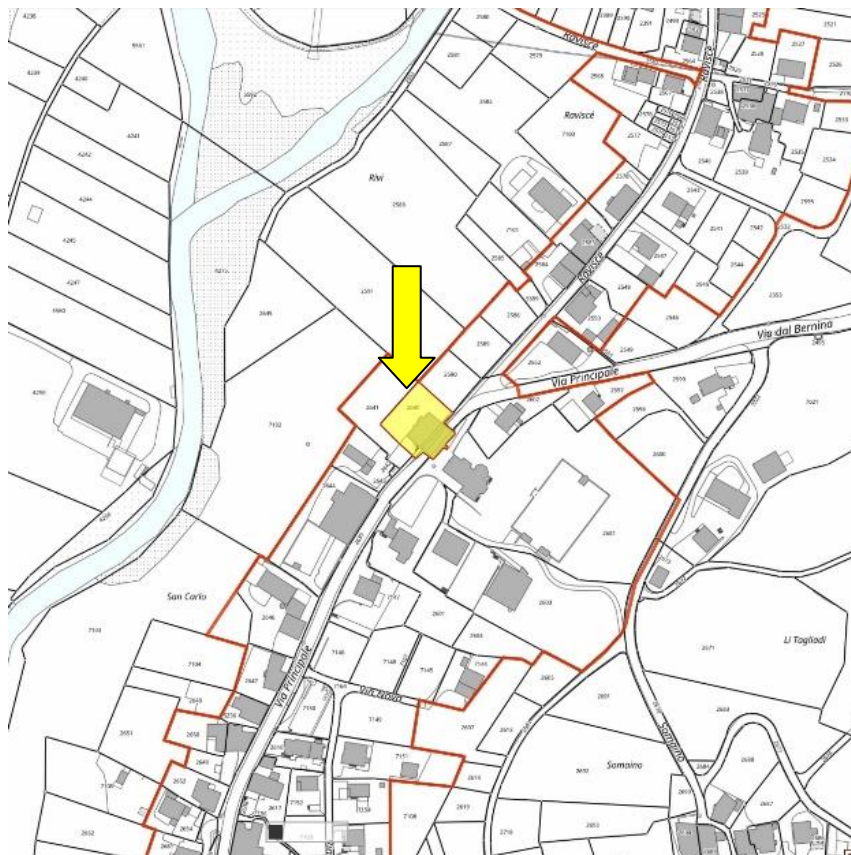


1.Stock / 1. piano



Grundstück-Nr

2640



● San Carlo GR Poschivao

