

# AURIGENO

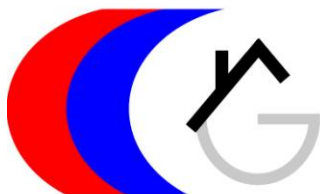
Angebautes 2-Zimmer-Rustico zum Ausbauen  
An sehr ruhiger und sonniger Lage

*Rustico di 2 locali a schirea da riattare  
In una posizione molto tranquilla e soleggiata*



4180/4308

Fr. 90'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

[www.ti-immobili.ch](http://www.ti-immobili.ch)

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • [beat.geiersberger@ti-immobili.ch](mailto:beat.geiersberger@ti-immobili.ch)

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



## ● Standort | Umgebung

6677 Aurigeno, Strada Vegia

Region: Maggiatal

Lage: sonnig und sehr ruhig

Aussicht: in Richtung Fluss Maggia

Einkauf: Maggia

Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 350 m Bus

Entfernung zur nächsten Stadt: ca. 20 min

Entfernung von der Autobahn: ca. 35 min

## ● Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksfläche: 128 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>

Etagen: 2 + Galerie (noch zu erstellen)

Zustand: zum renovieren

Zweitwohnsitz: ja

Parken: neben dem Haus

## ● Beschreibung

Das 2-Zimmer Rustico, welches angebaut ist an ein anderes, befindet sich an sonniger und ruhiger Lage im Dorf von Aurigeno.

Das Gebäude muss komplett renoviert werden. Strom und Wasser sind im Haus und braucht nur noch angeschlossen zu werden.

Unten im Erdgeschoss können zwei Zimmer eingerichtet werden, wie zum Beispiel Wohnraum, Küche und Badezimmer. Von dort hat man bequemen Ausgang zum Sitzplatz welcher auch noch erstellt werden muss. Das Grundstück gehört der Bürgergemeinde und mit Absprache sollte das möglich sein. Im Obergeschoss ist ein weiterer grosser Raum welcher genug Platz für zwei Schlafzimmer und eine Schlafgalerie bietet.

Pläne für eine Idee der Renovation können wir gerne für Sie erstellen lassen.

Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m. Die Fahrt nach Locarno dauert etwa 20 Minuten und zur Autobahn A2 in Bellinzona-Süd ca. 35 Minuten. In Maggia gibt es Einkaufsgeschäfte.

.....

## ● Highlights

- ✓ sonnige und sehr ruhige Lage
- ✓ bequeme Zufahrt bis zum Haus
- ✓ Strom und Wasser im Haus
- ✓ Nahe dem Fluss Maggia

## ● Ubicazione | Dintorni

6677 Aurigeno

Regione: Valle Maggia

Posizione: soleggiata e molto tranquilla

Vista: verso il fiume Maggia

Shopping: Maggia

Trasporto pubblico: 100 m autobus

## ● Informazioni sull'immobile

Superficie della proprietà: 128 m<sup>2</sup>

Spazio abitativo: circa 65 m<sup>2</sup>

Piani: 2 + galleria (ancora da fare)

Condizione: da ristrutturare

Seconda casa: sì

Parcheggio: accanto del rustico

## ● Descrizione dell'immobile

Il rustico di 2 locali, annesso ad un altro, si trova in una posizione soleggiata e tranquilla nel villaggio di Aurigeno.

L'edificio deve essere completamente ristrutturato. L'elettricità e l'acqua sono presenti in casa e devono solo essere allacciate.

Al piano inferiore, al piano terra, si possono ricavare due stanze, come un soggiorno, una cucina e un bagno. Da lì si accede facilmente al patio, anch'esso da creare. La proprietà appartiene al comune e con il loro accordo questo dovrebbe essere possibile.

Al piano superiore si trova un'altra grande stanza che offre spazio sufficiente per 2 camere da letto e una galleria per dormire.

Saremo lieti di elaborare per voi un progetto di ristrutturazione.

La fermata dell'autobus dista circa 350 metri. Il viaggio verso Locarno dura circa 20 minuti e verso l'autostrada A2 a Bellinzona-Süd circa 35 minuti. A Maggia ci sono negozi.

.....

## ● Highlights

- ✓ Posizione soleggiata e molto tranquilla
- ✓ Facile accesso alla casa
- ✓ Elettricità e acqua in casa
- ✓ Vicino al fiume Maggia

Aurigeno il 28.09, 2022

MAPPA CATASTALE

N° 167 (167,1 / 167,2)

Misure Interne Rilevate

Entrata in comune d'amba due le parti

\* Entrata principale con accesso scale

Misure diviso due

larghezza 1m 25cm lunghezza 5m 50cm altezza

\* Ripostiglio misure locale

larghezza 5 metri lunghezza 5m 80cm altezza 2m 50cm

\* Fienile sopra il Piano locale

larghezza 5 metri lunghezza 5m 80cm altezza 3m 10cm

altezza muri laterali appoggio tetto 90cm per lato

\* metri<sup>2</sup> stabile

1/2 ENTRATA 1,25m x 5,50m = 6,875m<sup>2</sup> (misure reali)

1/2 RIPOSTIGLIO 5m x 5,80m = 29m<sup>2</sup> (misure reali)

1/2 FIENILE 5m x 5,80m = 29m<sup>2</sup> (misure reali)

PIANEROTTOLO SOPRA = ?

167<sup>2</sup> TOTALE M<sup>2</sup> Ripostiglio + Fienile = ca 64,875m<sup>2</sup>

1 (Descrivere lo stato dello stabile, i problemi, costi per sistemarli attuali)

2 (Documenti con descrizione stabile misura e stima per vendita sul Mercato)

INDIRIZZO STIMA SCRITTA STABILE 1 e 2

CAPRARI BRUNO E CLAUDIO VIA CARRA LUNGA 2 6677 AURIGENO



Hausansicht West / Vista casa ovest



Aussicht / vista



Hausansicht mit Freske nord / Vista casa con fresche nord



Zimmer Erdgeschoss / Camera pian terreno



Zimmer Erdgeschoss / Camera pian terreno



Zimmer Obergeschoss / Camera 1. Piano



Eingang oberes Zimmer / Entrata camera sopra



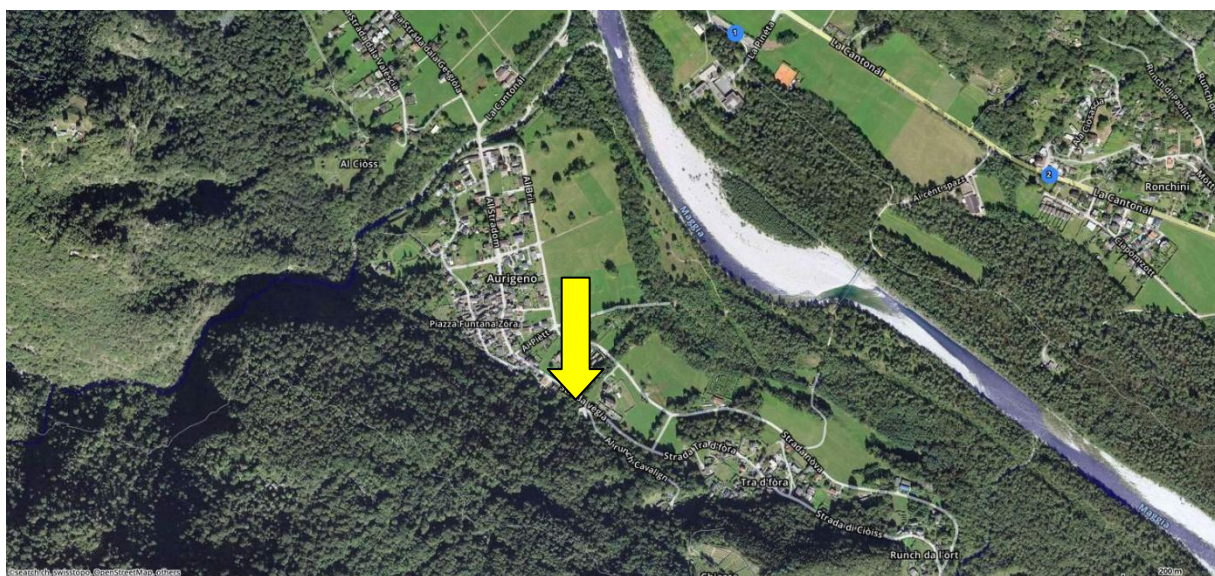
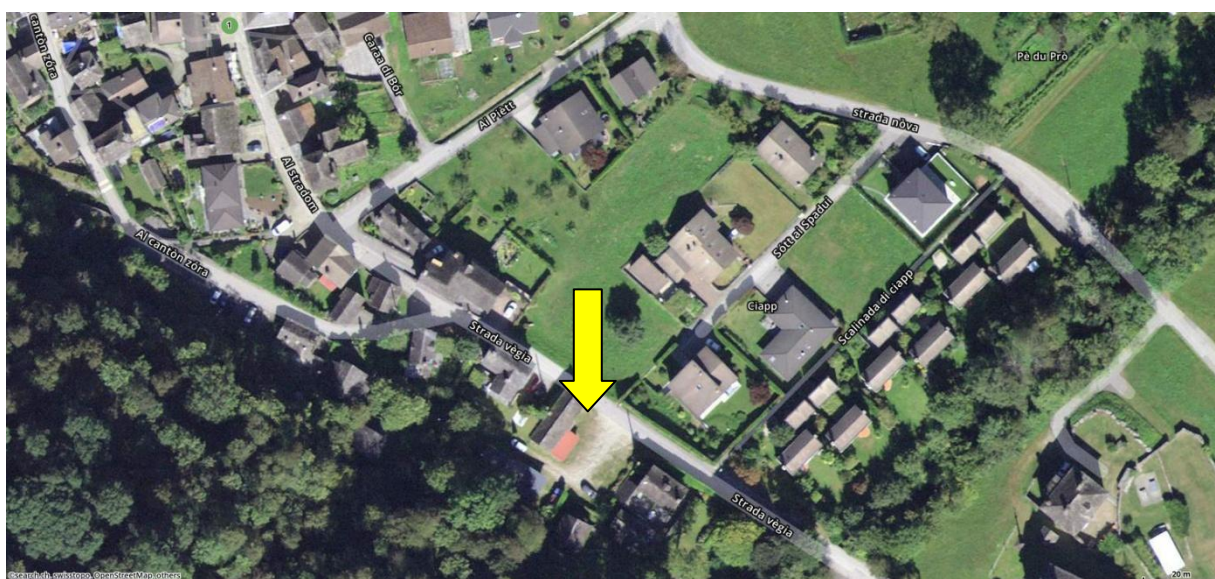
Gemeinsames Treppenhaus / Scala in comune



Sitzplatz vom Patriziat/posto da sedersi dal patriziato



Nachbarhaus West/ Vicino ovest



# TICINO | Aurigeno

