

GNOSCA

Baulandgrundstück von 479m²
an ruhiger und sonniger Lage mit schöner Aussicht

Terreno edificabile di 479 m²
zona soleggiata, tranquilla e con bella vista



4180/5554

Fr. 315'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

Ufficio: via Ciseri 2b, 6600 Locarno | Tel: 079 643 78 67 | beat.geiersberger@ti-immobili.ch

Standort | Umgebung

6525 Gnosca, via San Giovan

Region: Bellinzone

Lage: sehr ruhige und sonnige Hanglage

Aussicht: schöner Ausblick auf die Hügellzüge

Schulen: ja

Einkauf: 400m

öffentlicher Verkehr: 400m

Autobahn: 3.5km

nächste Stadt: 5km

Eckdaten | Ausstattung

Grundstück Nr. 4029: ca. 3553m² Wald
davon bebaubar: ca. 476m²

Grundstück Nr. 48: ca. 791 m²

Ausnutzungsziffer: 0.4

Überbauungsziffer: 50%

Servitute: keine

Zweitwohnsitz: ja

Parkplätze: zu erstellen

Beschreibung

Am westlichen Dorfrand von Gnosca im Bellinzone präsentiert sich dieses attraktive Baugrundstück an ruhiger, sonniger und naturnaher Aussichtslage. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines hochwertigen Wohnprojekts in einem idyllischen Umfeld mit guter Erreichbarkeit.

Das Grundstück 4029 umfasst insgesamt 4'029 m² und befindet sich teilweise in der Zone NV – Aree collaterali del nucleo tradizionale (476 m²) sowie in der Waldzone (3'553 m²). In der Bauzone gelten eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.4 sowie eine Überbauungsziffer von 50 %. Die geltenden Bauvorschriften richten sich nach dem kantonalen Baugesetz und dessen Ausführungsbestimmungen. Neue Bauten sind harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Das auf dem Grundstück befindliche Rustico kann ausgebaut oder abgerissen werden.

Das Grundstück Nr. 48 hat eine Fläche von 479 m² mit einem Rustico zum Ausbauen oder Abreißen.

Es bestehen keine Architektur- oder Handwerkerpflichtungen, wodurch eine flexible und individuelle Projektgestaltung ermöglicht wird. Sämtliche Anschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Dienstbarkeiten bestehen keine. Auf dem Grundstück kann ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit 1–2 Parkplätzen realisiert werden. Die erhöhte Lage garantiert eine angenehme Privatsphäre sowie einen schönen Blick ins Grüne und auf die umliegenden Hügellzüge.

Die Liegenschaft ist bequem mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle sowie ein Einkaufsladen befinden sich lediglich rund 400 Meter entfernt. Die Autobahneinfahrt sowie die Stadt Bellinzona sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Locarno und der Lago Maggiore liegen rund 30 Minuten entfernt.

Dieses Grundstück vereint Ruhe, Natur und eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur – ideal für Bauherren, die ein individuelles Zuhause im Tessin verwirklichen möchte.

Die Verkaufspreise sind:

Fr. 595'000.-- für beide Grundstücke

Fr. 315'000.-- für das Grundstück Nr. 48

Fr. 280'000.-- für das Grundstück Nr. 4019

Highlights

- ✓ sonnige und ruhige Lage am Dorfrand
- ✓ unmittelbare Nähe zu ÖV und Einkaufsladen
- ✓ schöne Aussicht ins Grüne und auf die umliegenden Hügellzüge
- ✓ Zufahrt
- ✓ 10 respektive 30 Fahrminuten von Bellinzona und Locarno entfernt

Ubicazione | Dintorni

Luogo: 6525 Gnosca, via San Giovan
Regione: Bellinzonese
Posizione: molto soleggiata, tranquilla
Vista: bellissima vista panoramica
Scuole: Si
Acquisti: 400m
Trasporto pubblico: 400m
Distanza dalla città più vicina: 5Km
Distanza dall'autostrada: 3.5Km

Informazione sull'immobile

Superficie terreno map. 4029: 3553m²
bosco di cui edificabili ca. 476m²
Superficie terreno map. 48: ca. 479 m²
Indice sfruttamento: 0.4
Indice d'occupazione: 50%
Servitù: no
Abitazione secondaria: ja
Posteggi: Da edificare

Descrizione dell'immobile

Ai margini del nucleo di Gnosca, nel Bellinzonese, si trova questo interessante terreno edificabile situato in posizione tranquilla, soleggiata e immersa nel verde. La proprietà offre condizioni ideali per la realizzazione di un progetto abitativo di qualità in un contesto naturale e ben collegato.

Il terreno map. 4029 si estende su una superficie complessiva di 4'029 m² ed è situato in parte nella zona NV – Aree collaterali del nucleo tradizionale (476 m²) e in parte in zona boschiva (3'553 m²). Nella zona edificabile l'indice di sfruttamento massimo è pari a 0.4, mentre l'indice di occupazione è del 50 %. Per quanto riguarda la definizione della superficie utile lorda, della superficie edificata, delle distanze, dell'altezza degli edifici e delle altre prescrizioni edilizie generali, fanno stato le disposizioni della Legge edilizia cantonale e dei relativi regolamenti di applicazione. I nuovi edifici dovranno integrarsi armoniosamente nel contesto circostante. Sul terreno si trova un rustico da ristrutturare.

Il map. 48 ha un superficie di 479 m² anche con un rustico da ristrutturare e buttare a terra.

Non vi sono obblighi di architetto o di imprese artigianali, garantendo così massima libertà nella progettazione e nella realizzazione dell'immobile. Tutti gli allacciamenti si trovano nelle immediate vicinanze del terreno e non risultano servitù.

Sul fondo è possibile edificare una casa unifamiliare o bifamiliare con 1–2 posti auto. La posizione rialzata garantisce privacy, tranquillità e una piacevole vista aperta sul verde e sulle colline circostanti.

I terreni sono comodamente raggiungibili in automobile. La fermata dell'autobus e un negozio alimentare si trovano a soli 400 metri di distanza. L'accesso autostradale e la città di Bellinzona sono raggiungibili in pochi minuti d'auto. Locarno e il Lago Maggiore distano circa 30 minuti.

Una proprietà ideale per chi desidera realizzare una residenza personalizzata in una posizione privilegiata del Ticino, tra natura, tranquillità e comodità.

I prezzi sono:

Fr. 595'000.—per i due terreni

Fr. 315'000.—per il map. 48

Fr. 280'000.—per il map. 4029

Highlights

- ✓ posizione molto soleggiata e tranquilla al margine del nucleo
- ✓ nelle vicinanze dei trasporti pubblici e negozi
- ✓ fermata dell'autopostale davanti alla casa
- ✓ accesso
- ✓ Bella vista sul verde e sulle colline circostanti.

An- und schöne Aussichten | terreno e bella vista



An- und schöne Aussichten | terreno e bella vista







