ch-home.ch
Das Immobilienportal der Schweizer Makler.

# ROVEREDO /GR

## Studio in einem 4 FMH

sehr sonnige, ruhige, zentrale Lage

*Monolocale in casa di 4 appartamenti*

*molto soleggiata, tranquilla e centrale*



4180/5033

Fr. 350'000.--

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

Standort: Roveredo, Piazza 52
Region: Moesa
Lage: sehr sonnig, ruhig
Aussicht: schöne Aussicht
Schulen: 1km entfernt
Einkaufsmöglichkeiten: 450 m entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel: 150 m entfernt
Entfernung zur nächsten Stadt: 8 km
Entfernung von der Autobahn: 1 km

## Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksfläche: ca. 198 m2
Wohnfläche: 49 m2
Zimmer: 4 Wohnungen
Jahr der Renovierung: 2024
Zustand: ausgezeichnet
Badezimmer/WC: 5
Keller: ja
Heizung: Wärmepumpe
Zweitwohnsitz: nein
Parkplatz: öffentlich 50 m entfernt

## Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen befindet sich an einer sehr sonnigen und ruhigen Lage in Roveredo, Piazza 52, in der Region Moesa.

Das Haus wurde gerade mit hochwertigen Materialien renoviert. Modernste Thermopumpe, Dreifachverglasung und vollständige Isolierung sorgen für einen niedrigen Energieverbrauch.

Das Haus besteht aus 4 unabhängigen Wohnungen: zwei 2,5-Zimmer-Doppelhaushälften (eine mit Balkon), eine große Studiowohnung, eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit Dachboden und Garten. Jede Wohnung verfügt über ein Bad/Dusche mit Bidet und Anschlüsse für die Waschmaschine/Trockner-Säule. Die 3,5-Zimmer-Wohnung hat 2 Bäder und einen privaten Garten. Jede Küche ist mit einer Marmorarbeitsplatte und hochwertigen Geräten ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Keller im Erdgeschoss. Fast alle Wohnungen sind derzeit vermietet und sorgen für gute Rendite von 4.57 %.

Von allen Seiten hat man einen schönen Panoramablick.

Die Immobilie ist mit dem Auto gut erreichbar. Es gibt einen Parkplatz zum Be- und Entladen. Viele öffentliche Parkplätze, eine Bushaltestelle und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn A2 ist 1 km vom Haus entfernt, Bellinzona 10 Minuten und Lugano und Locarno mit ihren Seen 35 Minuten.

Man kann auch die Wohnungen einzeln erwerben. Die Verkaufspreise betragen:
Fr. 350'000.-- für das Studio im EG mit 49 m2
Fr. 350'000.-- für die 2 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung mit 37 m2
Fr. 380'000.-- für die 2 ½-Zimmer-Duplex-Wohnung mit Balkon mit 43 m2
Fr. 720'000.-- für die 3 ½-Zimmer-Wohnung mit Garten mit 75 m2

---

## Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Lage
- ✓ schöner Panoramablick
- ✓ moderne und helle Wohnungen
- ✓ geringer Energieverbrauch
- ✓ eigener Garten
- ✓ gute Autobahn-/ÖPNV-Anbindung

## Ubicazione | Dintorni

Luogo: Roveredo, Piaza 52
Regione: Moesa
Posizione: molto soleggiata, tranquilla
Vista: bella vista
Scuole: a 1km
Acquisti: a 450 m
Trasporto pubblico: a 150 m
Distanza dalla città più vicina: 8 km
Distanza dall'autostrada: 1 km

## Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 198 m2
Superficie abitabile: 49 m2
Locali: 4 appartamenti
Anno di ristrutturazione: 2024
Stato: ottimo
Bagno/WC: 5
Cantina: si
Riscaldamento: termopompa
Residenza secondaria: no
Parcheggi: pubblici a 50 m

## Descrizione dell'immobile

Questa casa plurifamiliare di 4 appartamenti si trova in una posizione molto soleggiata e tranquilla a Roveredo, Piazza 52, nella regione di Moesa.

La casa è stata rinnovata con materiali di alta qualità. Termopompa di ultima generazione, tripli vetri e isolamento completo permettono di ottenere i bassi consumi energetici.

La casa è composta da 4 appartamenti: due duplex di 2,5 loc. (uno con balcone), uno grande monolocale, un appartamento di 3,5 loc. con soppalco e giardino. Ogni appartamento ha il bagno/doccia con bidet e attacchi per la colonna lava-asciuga. L'appartamento di 3,5 loc. dispone di 2 bagni e giardino privato. Ogni cucina è provvista di piano lavoro in marmo e di elettrodomestici di alta qualità. Inoltre, ogni appartamento ha spaziosa cantina al pian terreno. Attualmente quasi tutti gli appartamenti sono affittati e danno ottimo reddito di 4.57 %.

Da ogni parte si gode di una bella vista panoramica.

La proprietà è facilmente raggiungibile in auto. C'è un posto auto per carico-scarico. Tanti parcheggi pubblici, la fermata di bus e negozi si trovano nelle immediate vicinanze. L'autostrada A2 dista a 1 km dalla casa, Bellinzona a 10 min e Lugano e Locarno con i laghi a 35 min di distanza.

Si può anche acquistare i singoli appartamenti. I prezzi di vendita sono:
Fr. 350'000.-- per il monolocale nel PT con 49 m2
Fr. 350'000.-- per il 2 ½ locali duplex con 37 m2
Fr. 380'000.-- per il 2 ½ locali duplex con balcone con 43 m2
Fr. 720'000.-- per il 3 ½ locali con giardino e soppalco con 75 m2

---

## Highlights

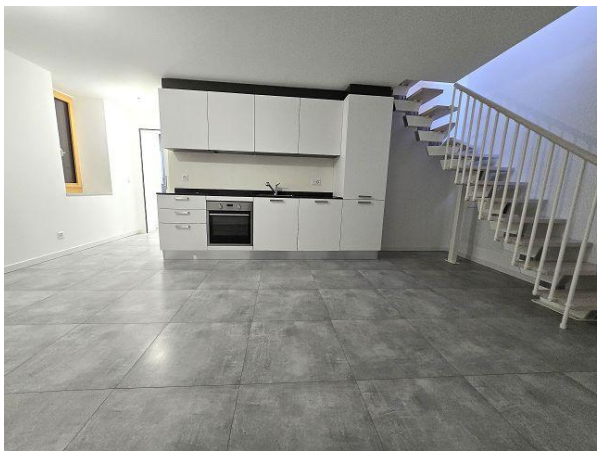
- ✓ posizione molto soleggiata e tranquilla
- ✓ bella vista panoramica
- ✓ appartamenti moderni e luminosi
- ✓ bassi consumi energetici
- ✓ giardino di proprietà
- ✓ ottimo collegamento autostradale/trasporti pubblici

Wohnzimmer-Esszimmer-Küche | *soggiorno-pranzo-cucina*









Schlafzimmer | *camere da letto*









Badezimmer | *bagni*





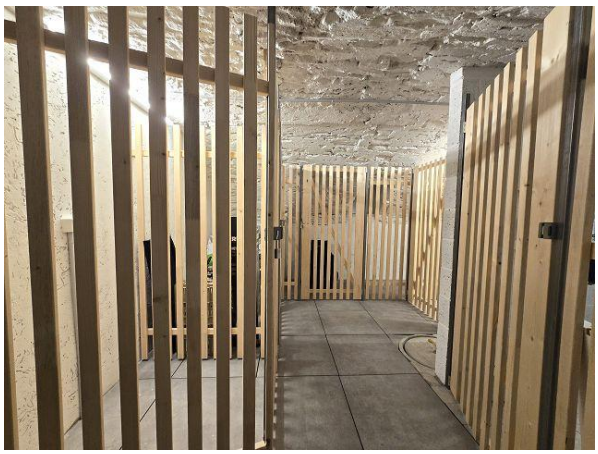




Eingang, Keller und Technikraum | *ingresso, cantina e locale tecnico*









schöne Aussicht | *bella vista*







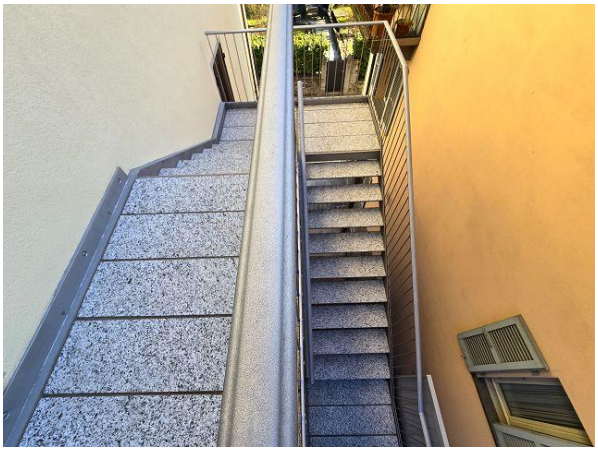


Das Haus | *la casa*





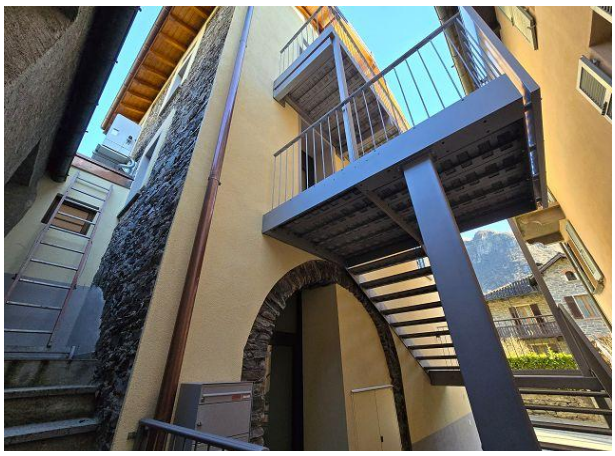




Garten und Haus | *giardino e casa*

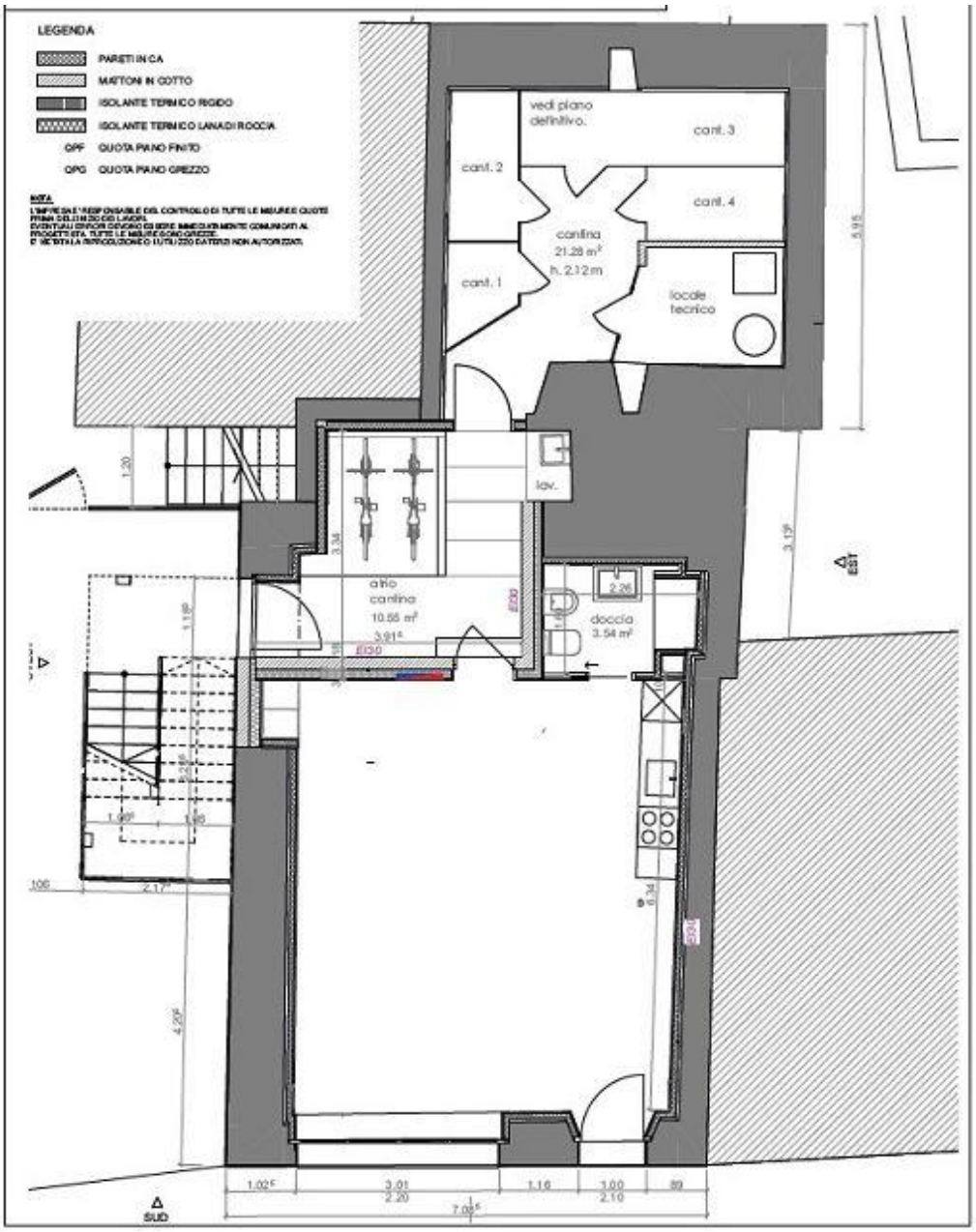




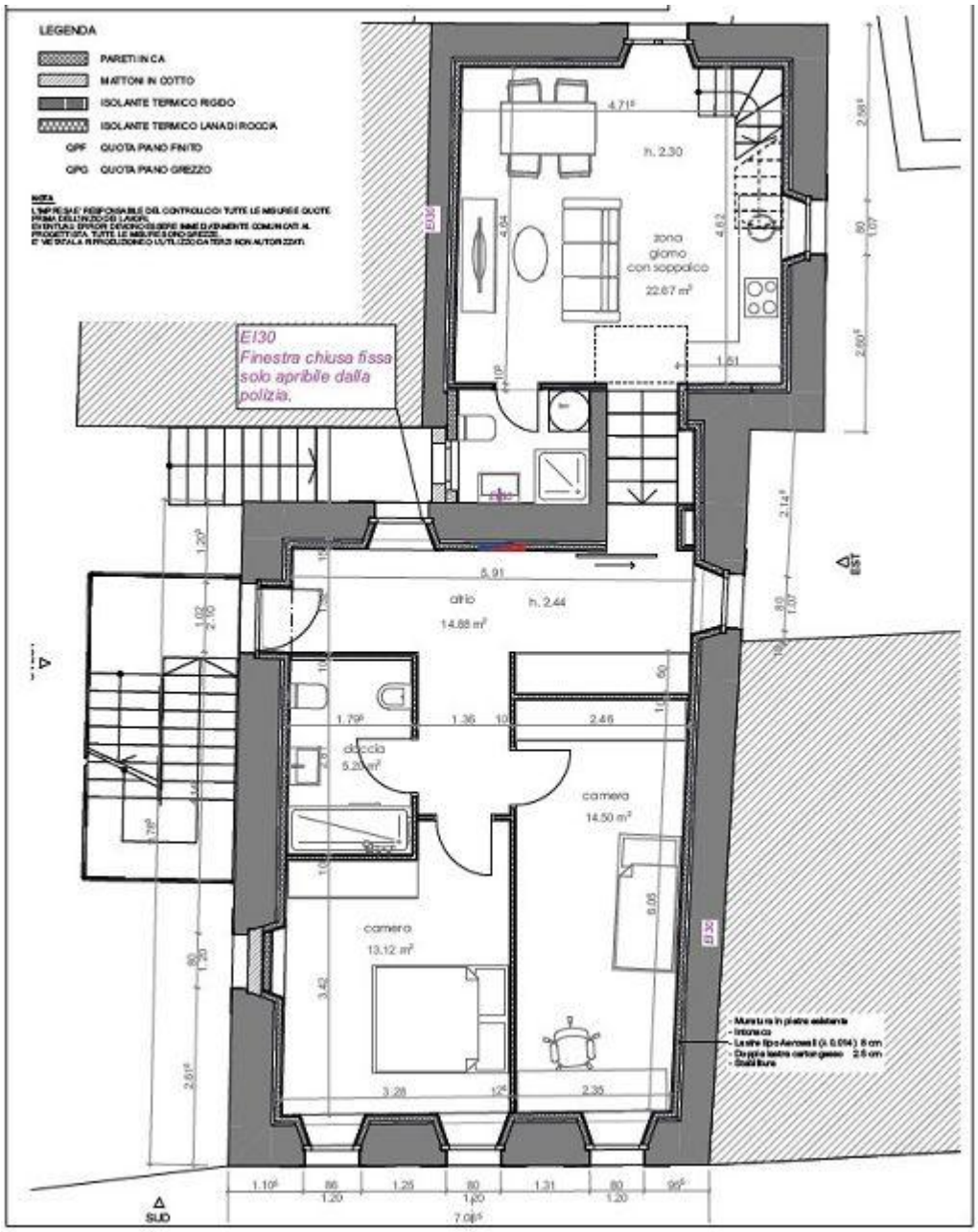




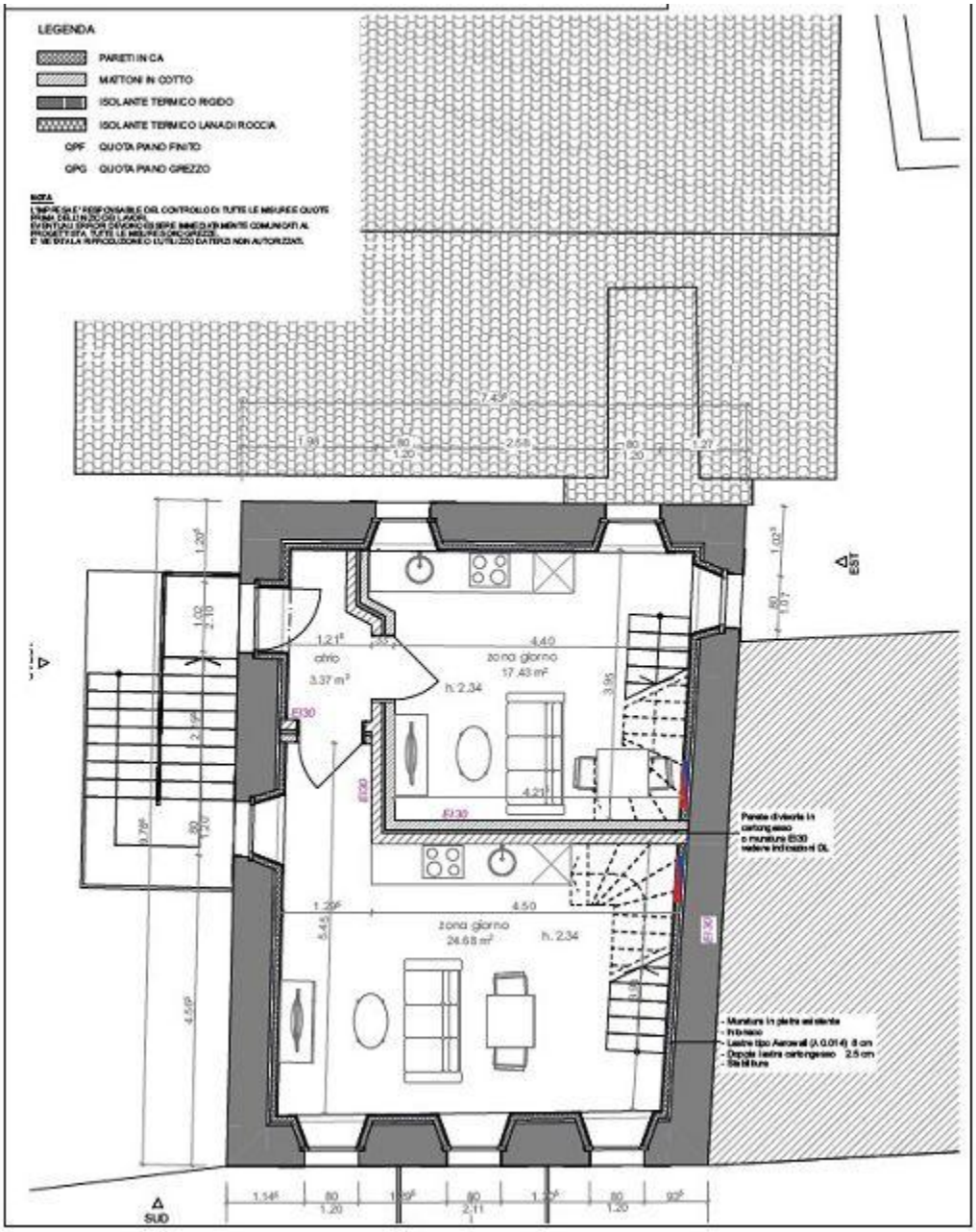
Erdgeschoss | *piano terra*



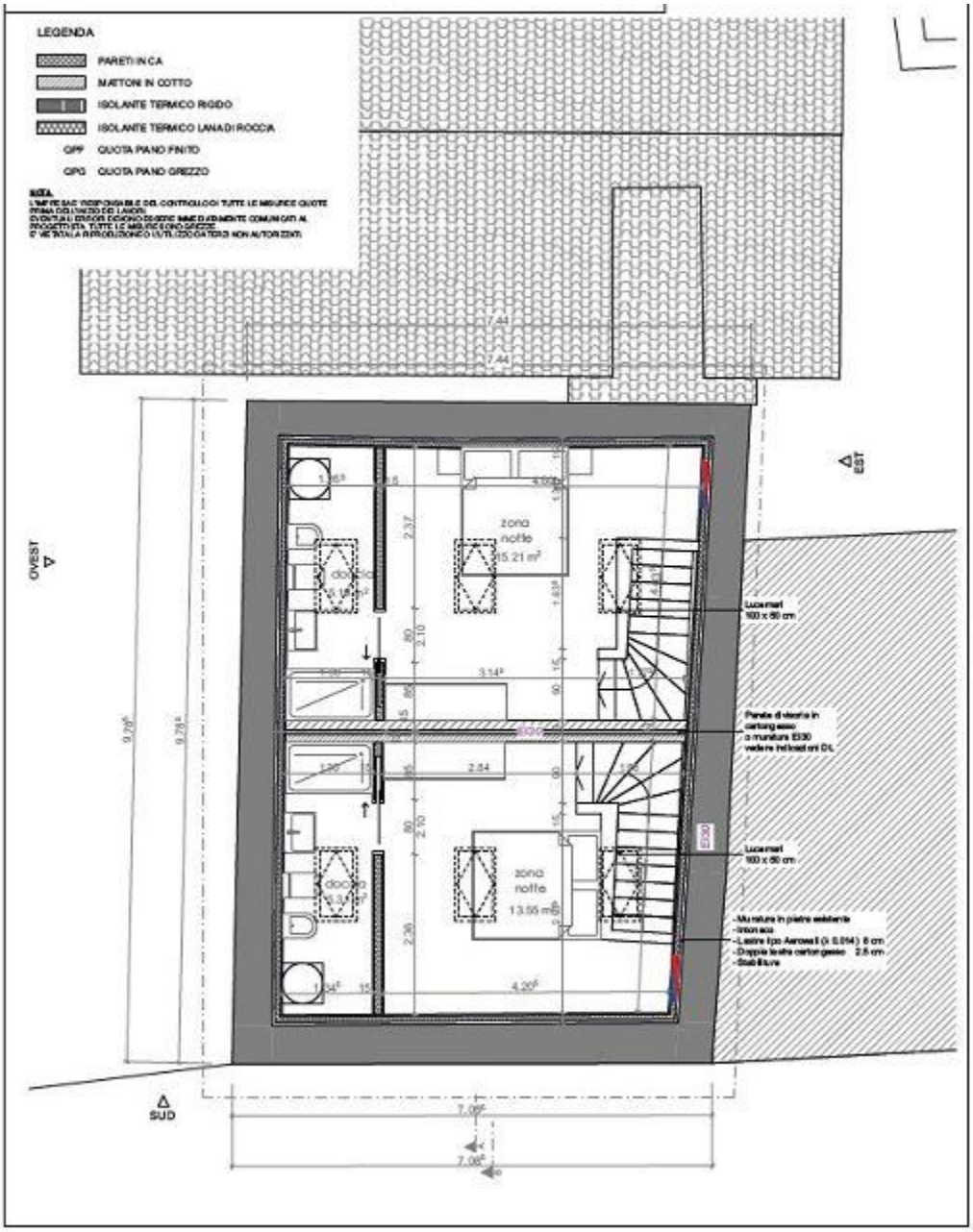
Erster Stock | *primo piano*



zweiter Stock | *secondo piano*



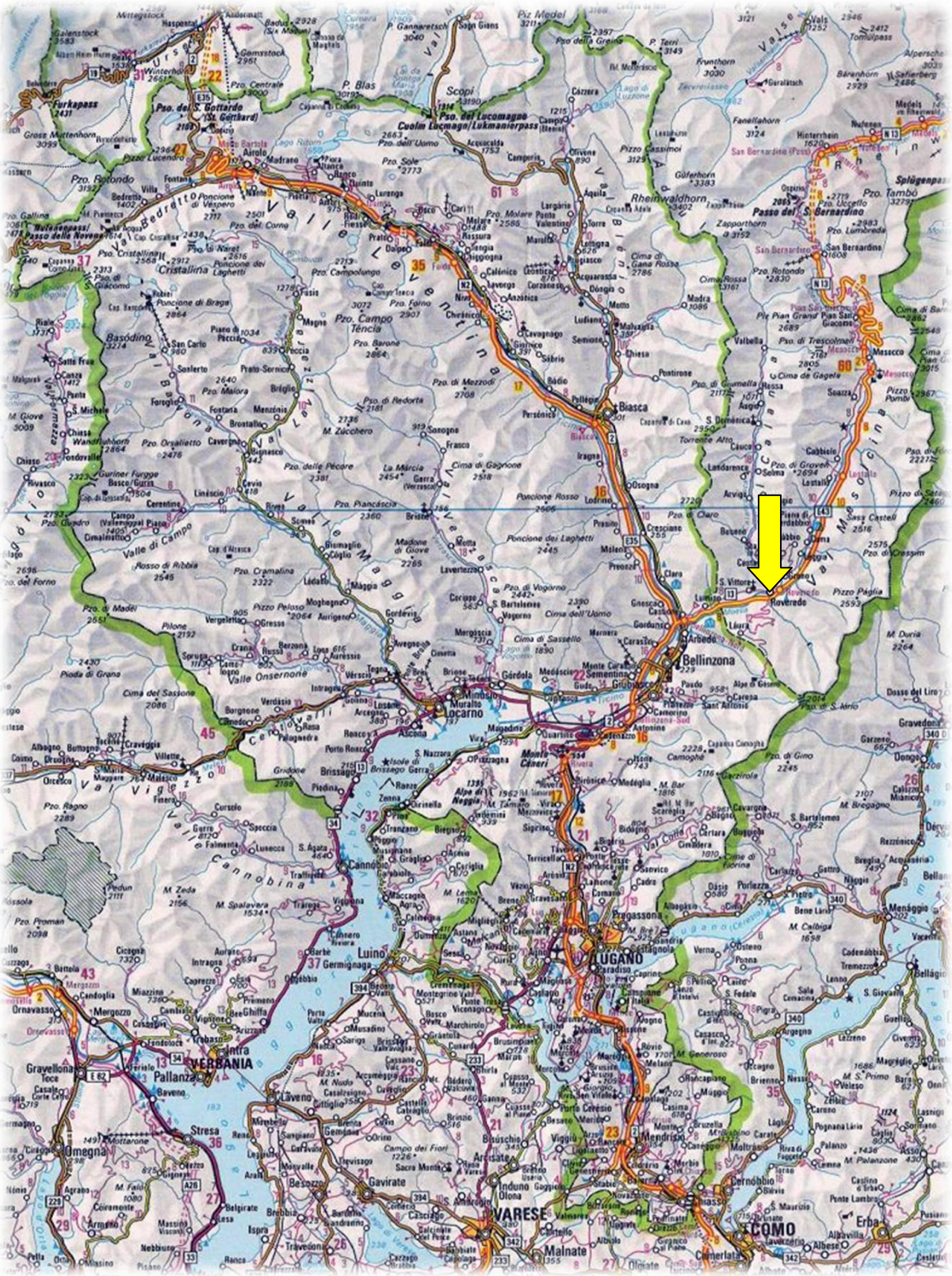
Dachgeschoss | *piano mansardato*




991
27
61B
25
23
60-A
19
17
60A
21
60
1036
26-C
Chiesa
44
29
3
Carrà de Befen
1037
1035
1030
1031
1032
n/a
1
27
46
37-A
38
62
64
31B
54
30
31
48
1034
1033
52
32
50
33
56
923
43
1029
37
66
68
24
1
928
935
33-C
929
2
31A
20
39
53
51
34
4
5A-A
ale di topografia, Canton Grigioni


Roveredo GR
Roveredo GR
Terra Bianca
Strada Cantonale
S. Vittore
Grono
Befen
Bola
Sant'Antoni
Piazza
Google

GRIGIONI | Roveredo


Roveredo
Bellinzona
Biasca
Arbedo
Locarno
Muralto
Minusio
Cannobio
Luino
LUGANO
Paradiso
Caprino
Gravellona
Toce
Pallanza
VERBANIA
Intra
Stresa
Omegna
Gavirate
Besozzo
Induno
Olona
VARESE
Malnate
COMO
Erba
Menaggio
Bellagio
Dongo
Gravedona
Chiavenna
Splügenpass
Passo del S. Bernardino
San Bernardino
Rheinwaldhorn
Zapporthorn
Hinterrhein
Nufenen
Furkapass
Pso. del S. Gottardo
(St. Gotthard)
Cuolm Lucmagn/Lukmanierpass
Pso. del Lucomagno
Scopi
Pz. Medel
Pso. Campo Tencia
Pso. Cristallina
Pso. Rotondo
Pso. Nufenen/
Passo della Novena
Basódino
Cristallina
Pso. Campolungo
Pso. Forno
Pso. Barone
Pso. Malora
Pso. Orsalietto
Pso. Pancáscia
Pso. delle Pécore
Pso. di Redorta
Pso. di Mezzodi
Pso. di Vogorno
Pso. di Gino
Pso. di Groven
Pso. di Trescolmen
Pso. Uccello
Pso. Lumbreda
Pso. Tambo
Pso. di Cassimoi
Pso. di Claro
Pso. di Gnumella
Pso. di Cressim
Pso. di Scalnotto
Pso. di Ragno
Pso. di Proman
Pso. di Madei
Pso. di Cramalina