ch-home.ch
Das Immobilienportal der Schweizer Makler.

GNOSCA

5 1/2-Zimmer-Villa mit Werkhalle

sehr sonnig, ruhig, mit schöner Aussicht

Villa di 5 ½ locali con garage

molto soleggiata, tranquilla, con bella vista

4180/4595

Fr. 1‘600‘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

6525 Gnosca, Via Nos 4

Region: Riviera
Lage: sehr ruhig und sonnig
Ausblick: ja
Einkaufen: in Arbedo und Bellinzona
Öffentliche Verkehrsmittel: 200
Entfernung von der nächsten Stadt: 5 km
Entfernung von der Autobahn: 3 km

Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksgröße: ca. 1554 m2
Wohnfläche: ca. 160 m2
Nutzfläche: ca. 265 m2
Etagen: 2
Baujahr: 1994
Zustand: gut
Feriendomizil: ja, möglich
Heizung: Oelzentralheizung
Parken: viele Aussenparkplätze

Beschreibung

Diese 5 ½-Zimmer-Villa mit Werkhalle liegt an sehr sonniger und ruhiger Lage in Gnosca, Via Nos 4.

Die Villa wurde 1994 erbaut und befindet sich in einem guten Bauzustand. Sie weist einen modernen Baustil mit hellen, grossflächigen Räumen auf und wirkt sehr wohnlich. Angebaut ist ein grosses Werkstattgebäude. Das dreigeschossige Wohngebäude besteht im Kellergeschoss aus Waschküche, Keller und Tankraum. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingang, der sehr grosse Wohn-/Essraum mit dahinterliegender Küche, ein Büro sowie einem Gäste WC. Im Obergeschoss sind drei Zimmer und eine grosse Bad/Dusche eingebaut.

Das Werkgebäude hat eine Fläche von 105 m2 und eine Höhe von 5.90 m und kann als Lager, Garage oder Werkhalle genutzt werden.

Die Umgebung besteht aus einer ebenen Wiesenfläche mit kleinem Rebberg direkt an der Landwirtschaftsgrenze liegend. Eine schöne Aussicht erstreckt sich ins Tal und auf die umliegenden Berge.

Diese Liegenschaft bietet ein idealer Wohnort mit einem Gewerbebetrieb. Es könnte aber auch als Feriendomizil mit Renditeeinkünfte aus der Vermietung des Betriebes genutzt werden.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Es stehen viele Aussenparkplätze zur Verfügung. Die Fahrt nach Bellinzona und zur Autobahn A2 dauert fünf Minuten. Im Dorf sind Schulen und in den Nachbardörfern gibt es Einkaufsgeschäfte.

……

Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Lage an der Landwirtschaftgrenze
- ✓ grossfläche, moderne Villa
- ✓ schöne Aussicht
- ✓ optimale Verkehrsanbindung

Ubicazione | Dintorni

6525 Gnosca, Via Nos 4

Regione: Riviera
Posizione: molto soleggiata e tranquilla
Vista: si
Acquisti: a Gnosca
Mezzi pubblici: 200 m
Distanza dalla città più vicina: 5 km
Distanza dall'autostrada: 3 km

Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 1554 m2
Superficie abitazione: ca. 160 m2
Superficie totale: ca. 265 m2
Piani: 3
Anno di costruzione: 1994
Condizione: buona
Seconda casa: si
Riscaldamento: nafta
Parcheggio: tanti esterno

Descrizione dell'immobile

Questa villa di 5 ½ locali con una ufficina si trova in una posizione molto soleggiata e tranquilla a Gnosca, Via Nos 4.

Lo stabile è del 1994 e si trova in buono stato. La villa combina comfort moderno e ampi spazi luminosi. Annesso è una officina grande e alto. La villa comprende nel piano cantina di una lavanderia, una cantina e un locale tecnico. Nel piano terra si trovano l'atrio, il soggiorno spazioso con dietro la cucina e un WC ospiti. Nel primo piano sono tre camere e il bagno/doccia.

L'officina è spazioso con ca. 200 m2 di superficie e di una altezza di 5.90 m. Si può usarlo come garage o come spazio commerciale.

La proprietà ha un grande giardino pianeggiante con un vigneto alla confine della zona verde. Una bella vista estende verso il valle e le montagne circostante.

La proprietà è ideale per una abitazione primaria ed un uso commerciale o anche come abitazione di vacanza con un reddito dell'officina.

La villa è facilmente raggiungibile in auto. Ci sono tanti posteggi esterni a disposizione. L'autostrada A2 a Bellinzona è raggiungibile in 5 minuti. La fermata del bus è a 200 m. Le scule sone a Gnosca e a Bellinzona ed Arbedo sono i negozi.

……..

Highlights

- ✓ posizione molto soleggiata e tranquilla
- ✓ villa moderna e spaziosa
- ✓ bella vista
- ✓ buonissimo accesso anche con i mezzi pubblici

Wohn-/Essraum / soggiorno/pranzo

Wohnbereich / soggiorno

Wohn-/Essraum / soggiorno/pranzo

Wohn-/Essraum / soggiorno/pranzo

Wohn-/Essraum / soggiorno/pranzo

Wohn-/Essraum / soggiorno/pranzo

Küche / cucina

Küche / cucina

Gang / corridoio

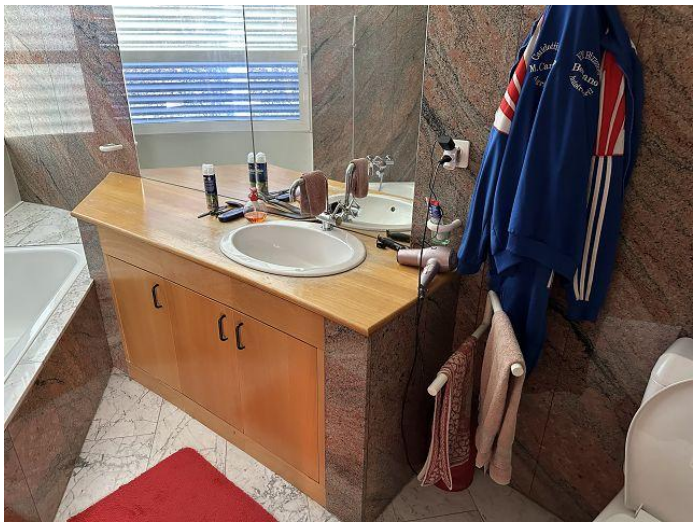
Zimmer / camera

Zimmer / camera

Zimmer / camera

Zimmer / camera

Büro / uffico



Bad / bagno

Garten / giardino

Garten / giardino

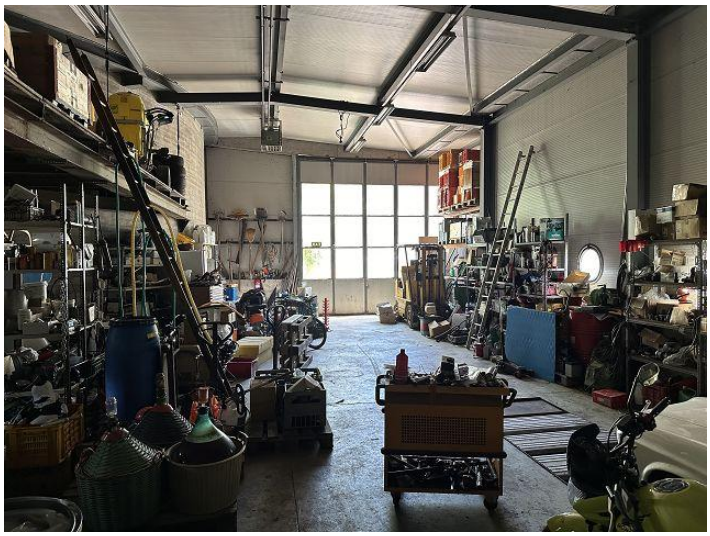
Garten / giardino

Garten und Villa / giardino e villa

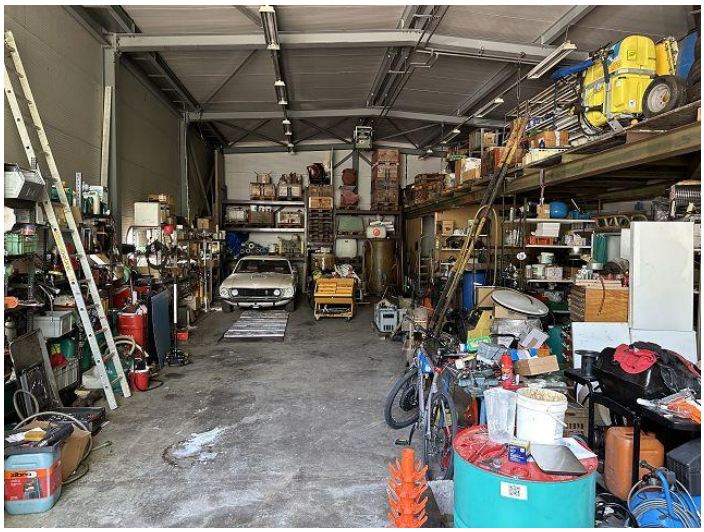
Villa

Blick zur Villa / vista verso villa

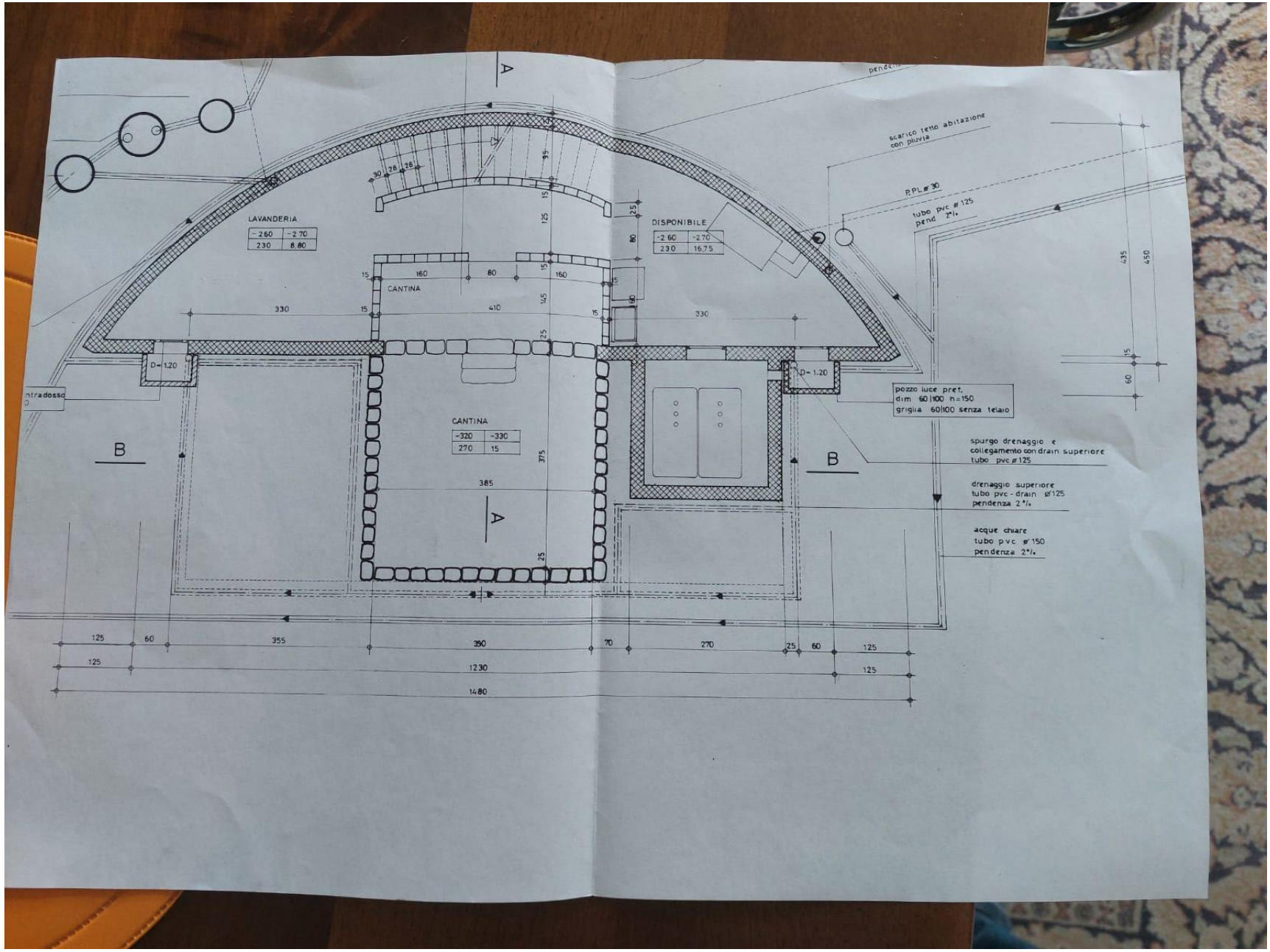
Garage



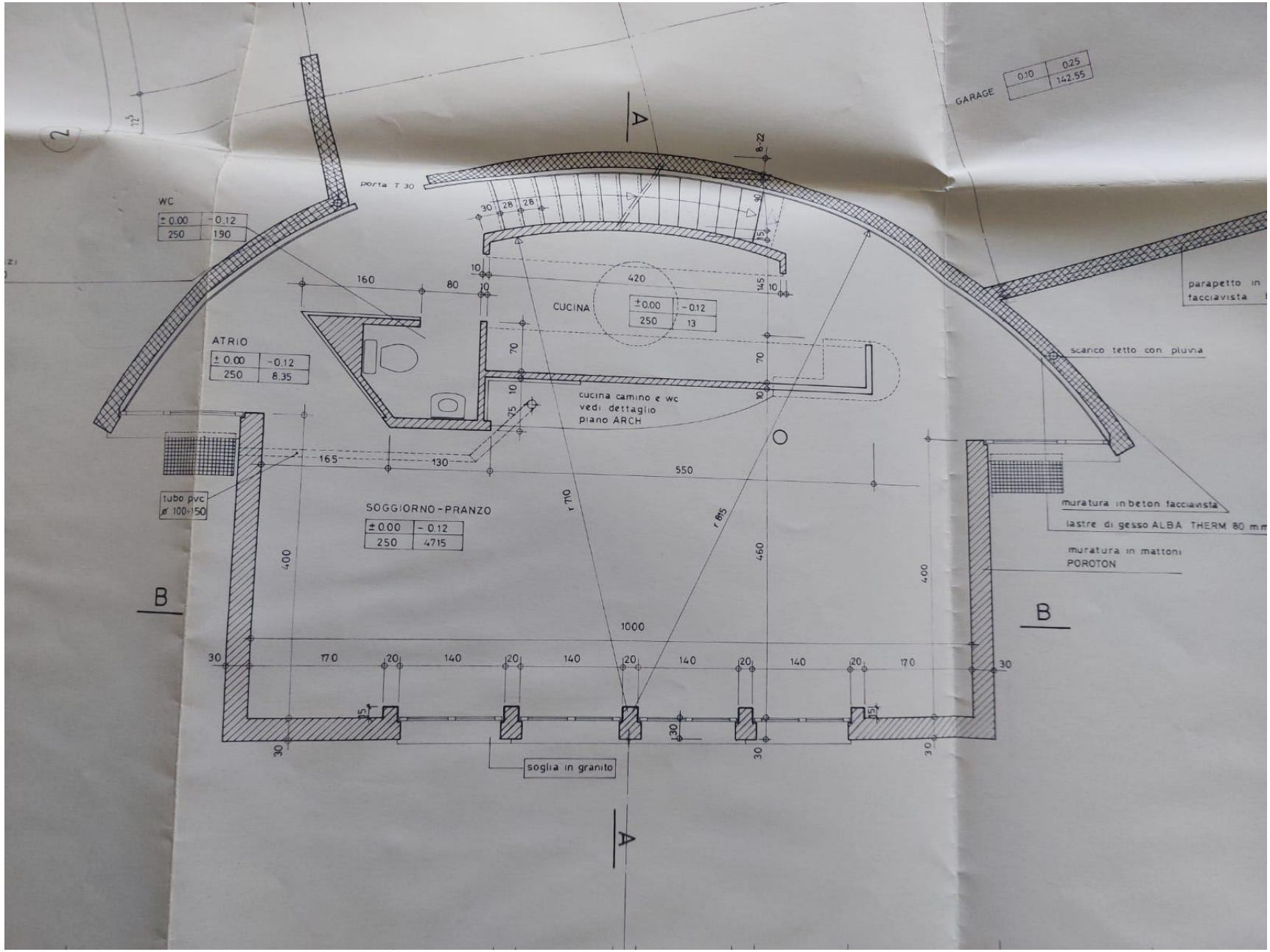
Garage

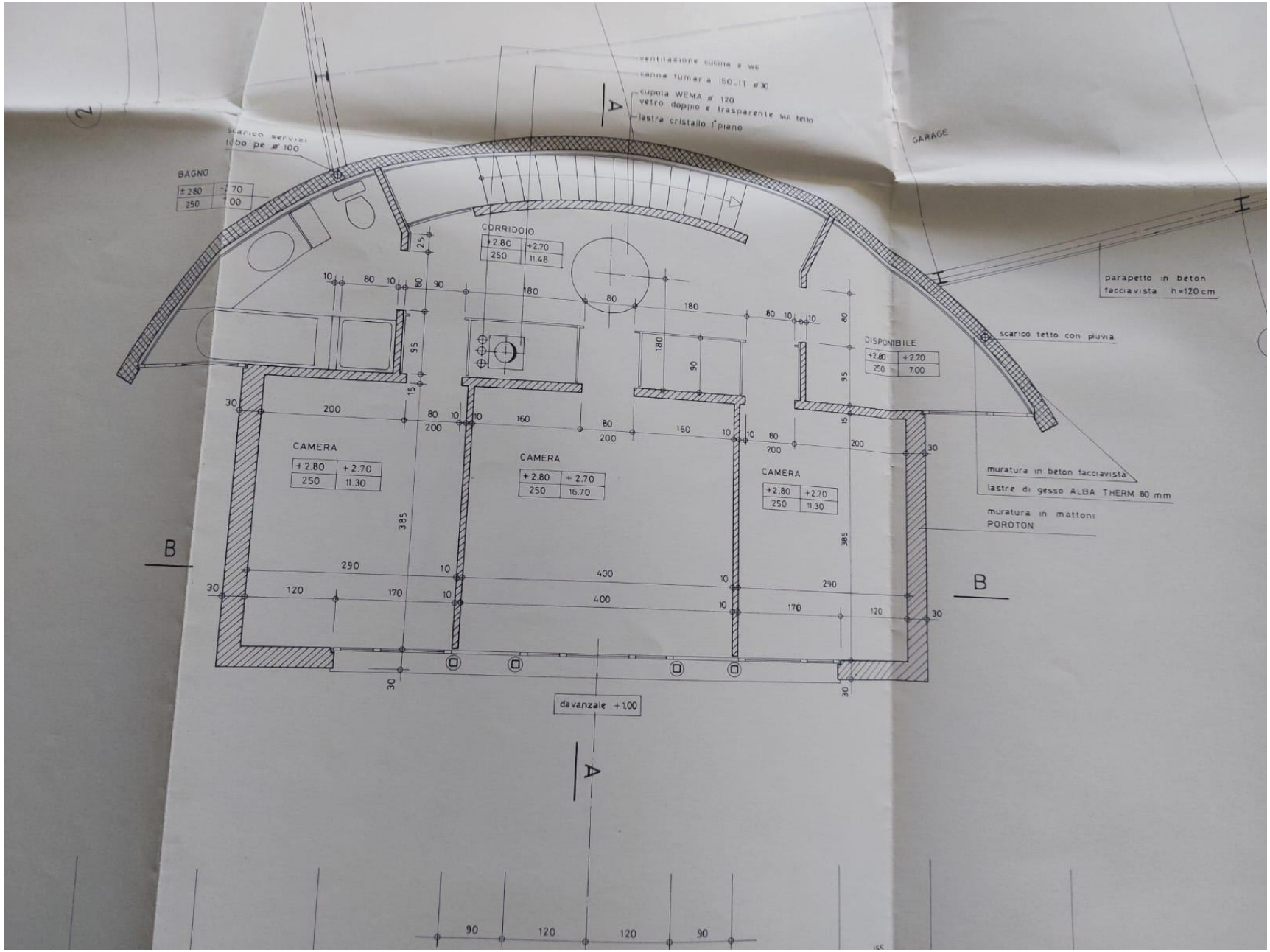


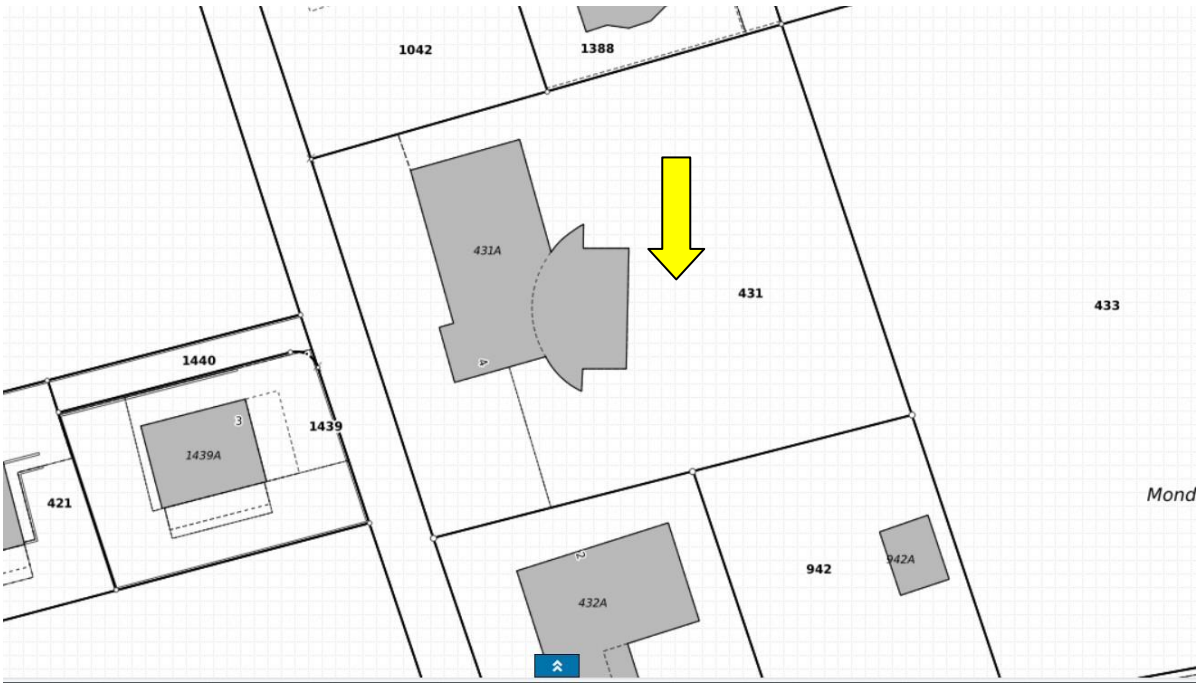
Garage

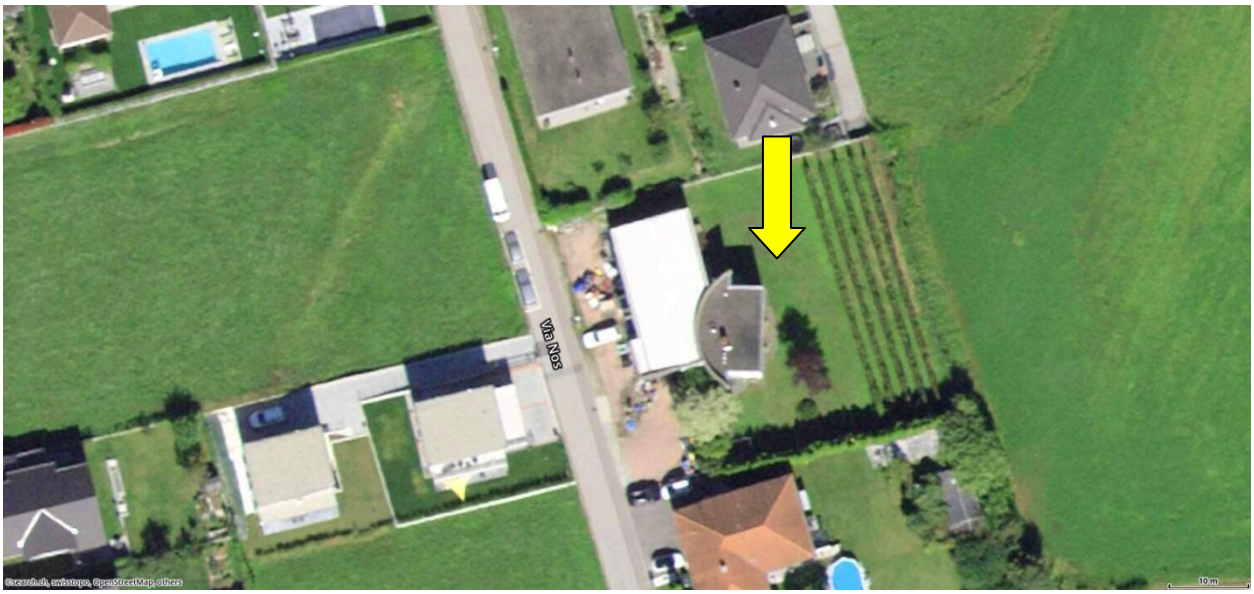


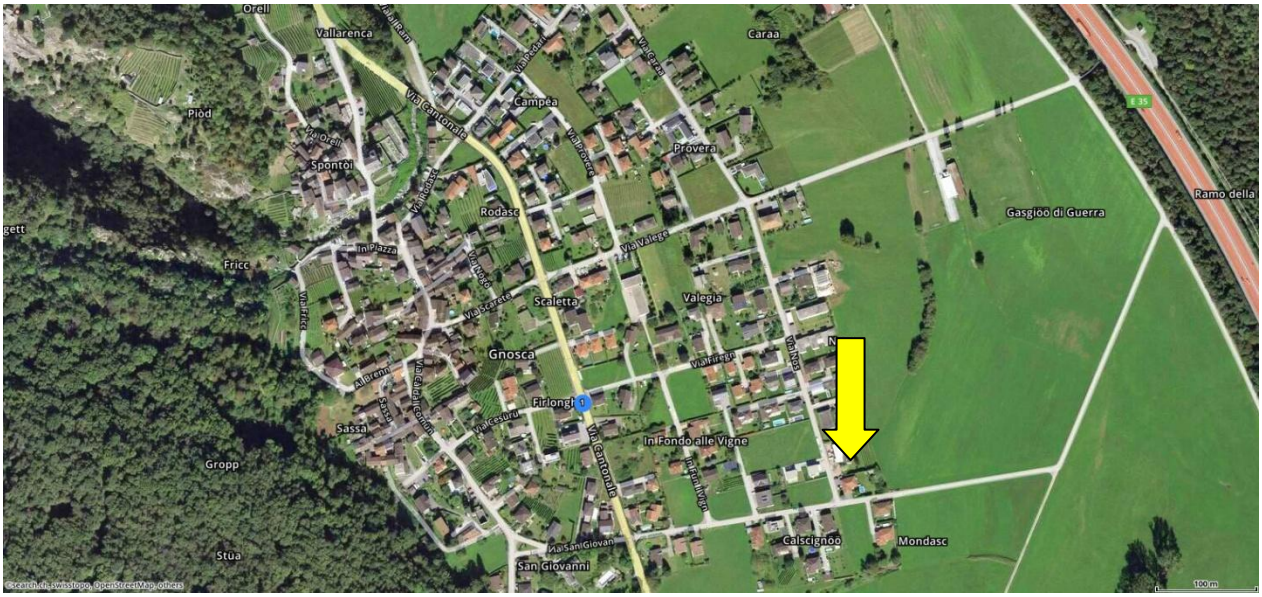
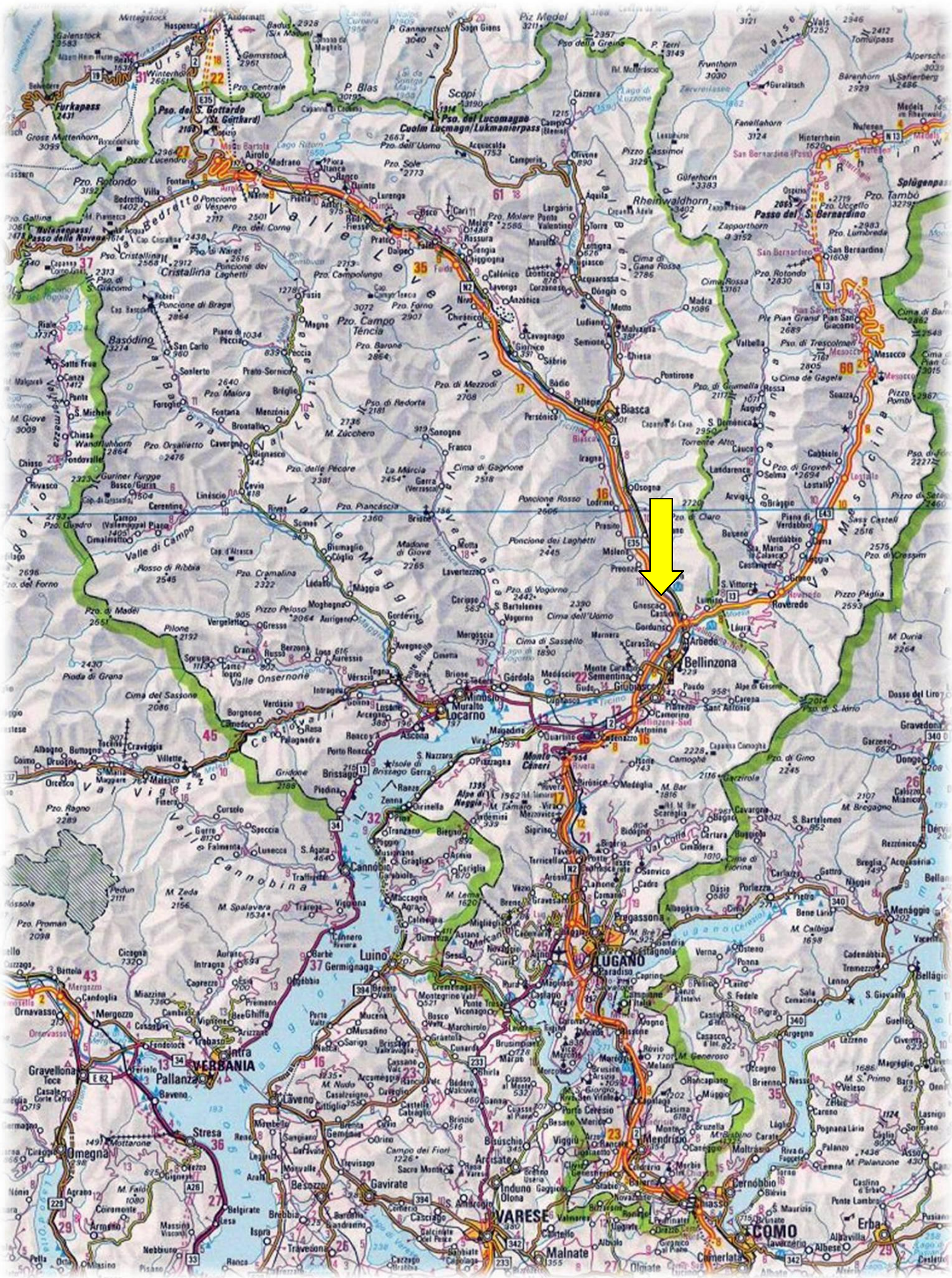
LAVANDERIA
-2.60 | -2.70
2.30 | 8.80
DISPONIBILE
-2.60 | -2.70
2.30 | 16.75
CANTINA
CANTINA
-3.20 | -3.30
2.70 | 15
D=1.20
D=1.20
ntradosso
scarico tetto abitazione con pluvia
P.P.L. ø 30
tubo pvc ø 125 pend 2%
pozzo luce pret. dim 60|100 h=150 griglia 60|100 senza telaio
spurgo drenaggio e collegamento con drain superiore tubo pvc ø 125
drenaggio superiore tubo pvc - drain ø 125 pendenza 2%
acque chiare tubo pvc ø 150 pendenza 2%
A
A
B
B
1230
1480


GARAGE
0.10
0.25
142.55
A
porta T 30
WC
± 0.00
-0.12
250
190
CUCINA
± 0.00
-0.12
250
13
ATRIO
± 0.00
-0.12
250
8.35
cucina camino e wc
vedi dettaglio
piano ARCH
SOGGIORNO - PRANZO
± 0.00
- 0.12
250
4715
tubo pvc
ø 100÷150
soglia in granito
B
parapetto in
facciavista
scarico tetto con pluvia
muratura in beton facciavista
lastre di gesso ALBA THERM 80 mm
muratura in mattoni
POROTON


ventilazione cucina e ws
canna fumaria ISOLIT ø30
cupola WEMA ø 120
vetro doppio e trasparente sul tetto
lastra cristallo 1° piano
scarico servizi
tubo pe ø 100
BAGNO
CORRIDOIO
CAMERA
CAMERA
CAMERA
DISPONIBILE
GARAGE
parapetto in beton
facciavista h=120 cm
scarico tetto con pluvia
muratura in beton facciavista
lastre di gesso ALBA THERM 80 mm
muratura in mattoni
POROTON
davanzale +1.00
A
B


1042
1388
431A
431
433
1440
1439
1439A
421
942
942A
432A
Mond


Via Nos
10 m


Vallarenca
Caraa
Piòd
Campèa
Provera
Spontòi
Rodasc
Gasgiòò di Guerra
Ramo della
Fricc
Valegia
Scaletta
Gnosca
Firlongi
Sassi
In Fondo alle Vigne
Gropp
Calscignòò
Mondasc
Stùa
San Giovanni
100 m

TICINO | Gnosca