PREONZO

charmantes Zweifamilien-Dorfhaus

an ruhiger, sonniger Lage mit Balkonen und Aussicht

Affascinante casa bifamiliare nel nucleo

tranquilla, soleggiata, con balconi e bella vista

4180/5433

Fr. 445‘000.--

GEIERSBERGER IMMOBILIEN

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

Standort | Umgebung

Ort: 6523 Preonzo, La Carèe dal Sóu 2
Region: Riviera
Lage: ruhige, sonnige Lage im Dorfzentrum
Ausblick: schöne Aussicht
Schulen: 2.4km
Einkaufen: 2.3km
Öffentliche Verkehrsmittel: 100m
Distanz zur nächsten Stadt: 9.0km
Distanz zur Autobahn: 6.2km

Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksgröße: ca. 90m2 + 25 m2
Wohnfläche: ca. 100 m2
Etagen: 3
Baujahr: ca. 1920
Renovation: 2025
Zustand: gut
Bad/WC: 2
Keller: nein aber Nebenraum
Heizung: Pellet
Zweitwohnsitz: abzugklären
Parkplätze: öffentliche in der Nähe

Beschreibung

Dieses attraktive Tessinerhaus mit einer 2-Zimmer- sowie einer 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in ruhiger und sonniger Lage in der Region Bellinzona / Riviera.

Die im 1920 erbaute Liegenschaft präsentiert sich in gutem Zustand und überzeugt durch helle, freundliche Räume sowie ein gemütliches und charmantes Wohnambiente.

Der Eingangsbereich führt über eine Treppe in den ersten Stock zur grosszügigen 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung. Auf dieser Ebene befindet sich neben der Treppe ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Weiter gelangt man in die Küche, das Badezimmer sowie in den Wohnbereich, welcher über einen langgezogenen Balkon verfügt. Im obersten Stock liegt ein weiteres Schlafzimmer mit vorgelagertem Balkon. Der geräumige Dachstock bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die separate 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen eigenen Eingang und umfasst ein Wohnzimmer mit Kochnische, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche/WC.

Zur Liegenschaft gehört zudem im Nebengebäude eine grosszügige Waschküche zur Alleinnutzung.

Die Liegenschaft ist gut mit dem Auto erreichbar; öffentliche Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Das Zentrum von Bellinzona ist in rund 15 Minuten erreichbar. Eine Busverbindung besteht nach Bellinzona und Biasca. Der Lago Maggiore sowie Lugano sind in etwa 30 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich im Dorf und unterstreichen die Attraktivität dieser Lage auch für Familien.

Highlights

- ✓ ruhige, sonnige Lage im Dorfzentrum
- ✓ 3 Balkone mit schöner Aussicht
- ✓ grosszügiges Dachgeschoss
- ✓ gemütliches Wohnambiente

Ubicazione | Dintorni

Luogo: Preonzo, La Carèe dal Sòu 2
Regione: Riviera
Posizione: soleggiata, tranquilla nel nucleo
Vista: bella vista
Scuole: a 2.4 km
Acquisti: a 2.3 km
Trasporto pubblico: 100 m
Distanza dalla città più vicina: 9 km
Distanza dall'autostrada: 6.2 km

Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 90 m2 + 25 m2
Superficie abitabile: ca. 100 m2
Piani: 3
Anno di costruzione: ca. 1920
Anno di ristrutturazione: 2025
Stato: buono
Bagno/WC: 2
Cantina: no ma locale separato
Riscaldamento: pellet
Residenza secondaria: da vedere
Parcheggi: pubblici nelle vicinanze

Descrizione dell'immobile

Questa affascinante casa ticinese, composta da un appartamento di 2 locali e da un appartamento duplex di 4.5 locali, si trova in posizione tranquilla e soleggiata nei dintorni di Bellinzona / Riviera.

L'immobile, costruito nel 1920 si presenta in buono stato di manutenzione e conquista per i suoi ambienti luminosi e accoglienti, che offrono un'atmosfera calda, confortevole e ricca di charme.

L'ingresso principale conduce tramite una scala interna al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento duplex di 4.5 locali. Accanto alla scala si trova una camera da letto con accesso al balcone. Proseguendo si raggiungono la cucina, il bagno e il soggiorno con accesso a un ampio balcone longitudinale. All'ultimo piano è situata un'ulteriore camera da letto con balcone antistante. Il generoso sottotetto offre ulteriore spazio utilizzabile.

L'appartamento di 2 locali al piano terra dispone di un ingresso indipendente ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno con doccia/WC.

Nel fabbricato annesso è disponibile una spaziosa lavanderia ad uso esclusivo.

La proprietà è facilmente accessibile in auto; parcheggi pubblici sono disponibili nelle immediate vicinanze. La posizione è ben collegata: il centro di Bellinzona è raggiungibile in circa 15 minuti. Una linea di autobus collega comodamente la località con Bellinzona e Biasca. Il Lago Maggiore e Lugano distano circa 30 minuti. Nel villaggio sono presenti negozi e scuole, rendendo la zona particolarmente interessante anche per famiglie.

Highlights

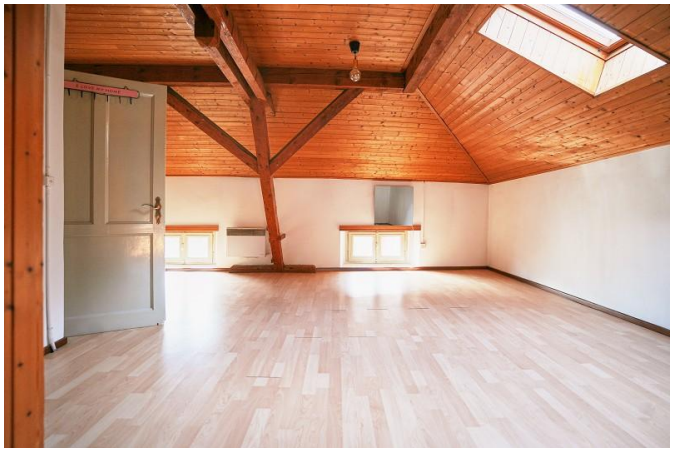
- ✓ posizione soleggiata e tranquilla nel nucleo
- ✓ 3 balconi con bella vista
- ✓ locale sottotetto spazioso e versatile
- ✓ locali accoglienti e luminosi

EG: 2-Zi-Whg. Wohn-/Essraum und Küche | PT: app. di 2 locali: soggiorno/pranzo e cucina

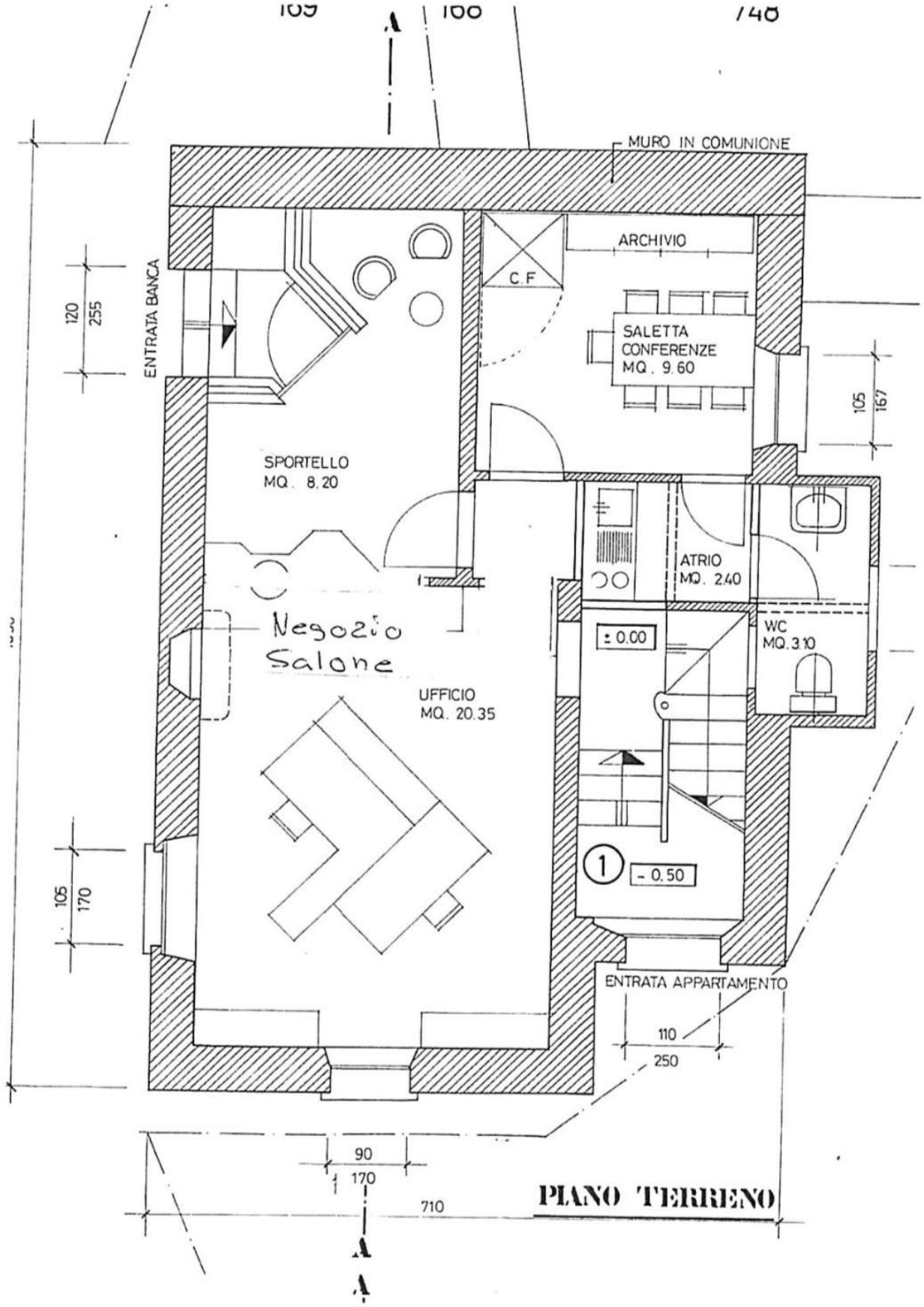
EG: WC u. Zimmer 2-Zi-Whg. sowie grosse Wohnung | PT: WC & app. di 2 loc. e app. grande

1./2. OG: Küche, Zimmer, Bad & Balkon | 1° e 2° p: cucina, camera, bagno e balcone

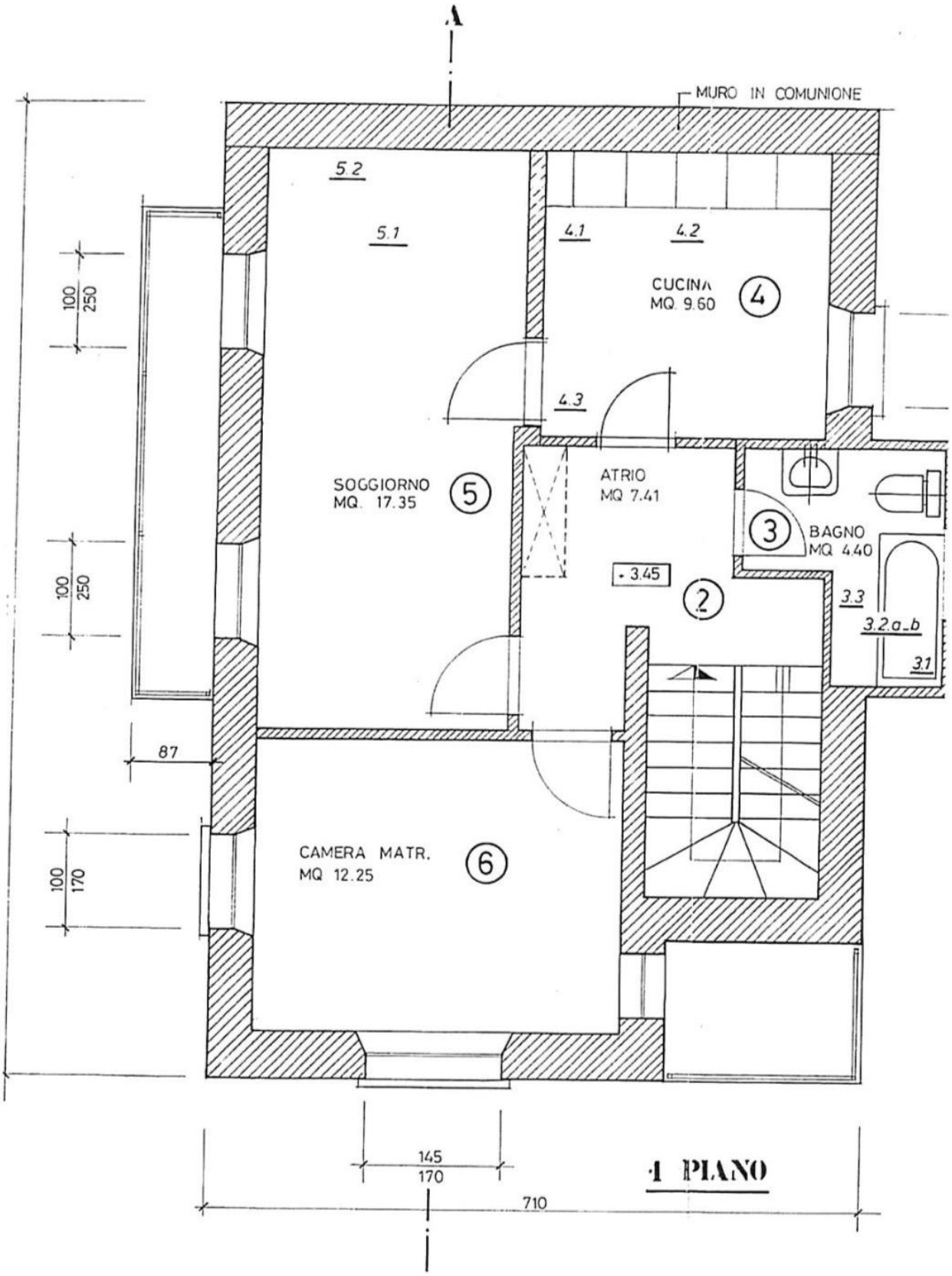
Aussichtsbalkon und Dachgeschoss | balcone con bella vista e piano sottotetto



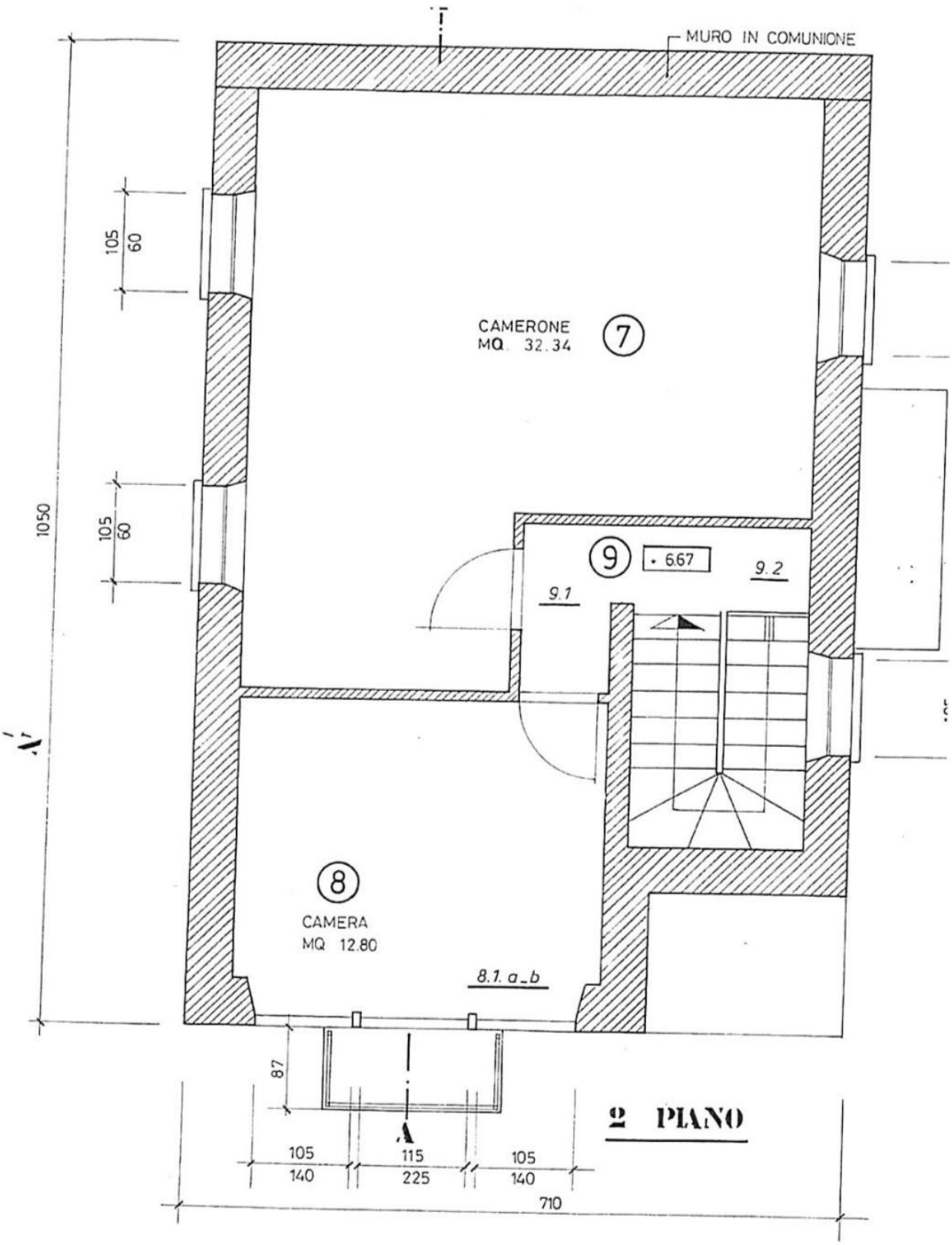
Waschküche im Nebengebäude, Haus | lavanderia seprata e casa

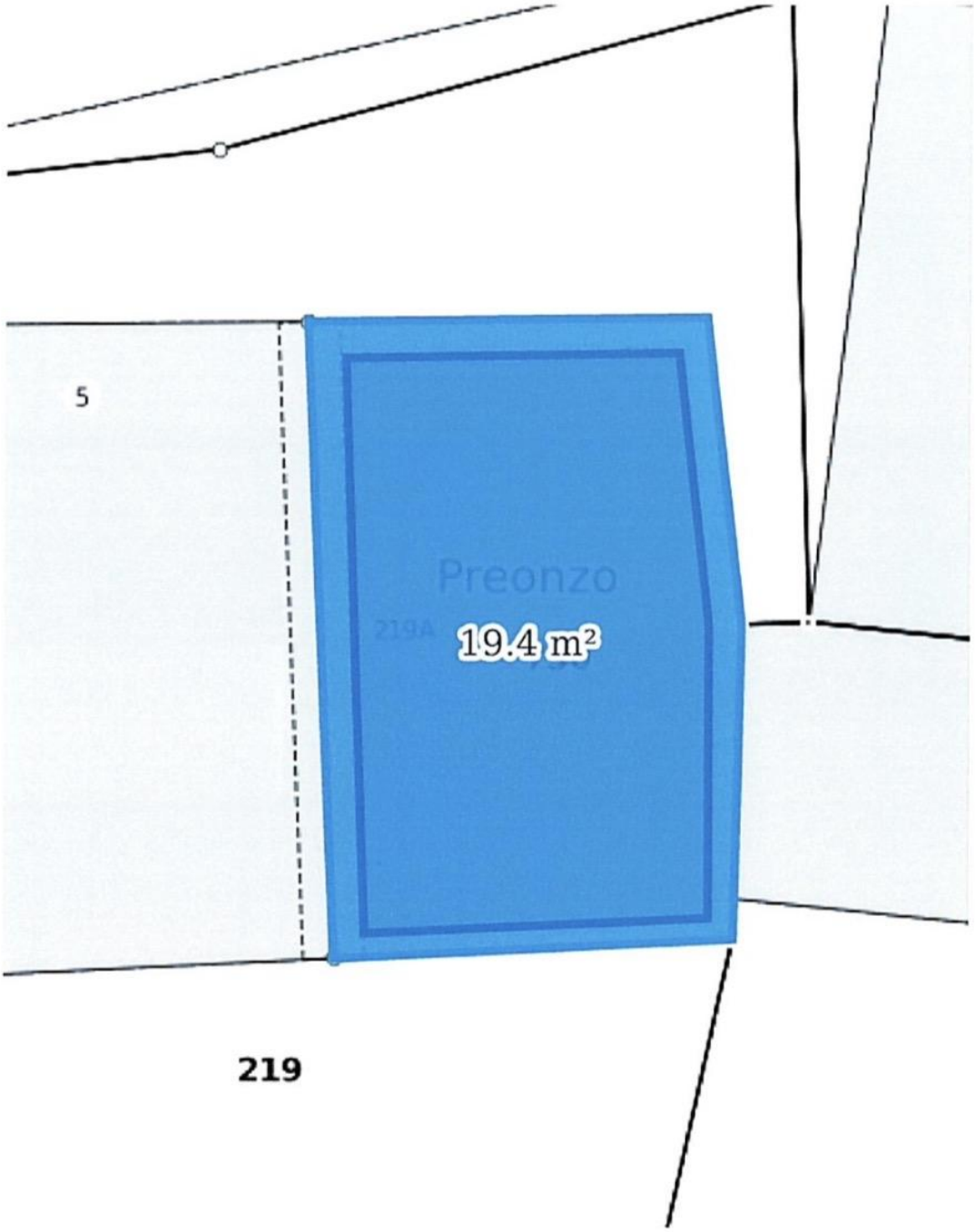


PIANO TERRENO


A
MURO IN COMUNIONE
5.2
5.1
4.1
4.2
CUCINA
MQ. 9.60
4
4.3
SOGGIORNO
MQ. 17.35
5
ATRIO
MQ 7.41
3
BAGNO
MQ 4.40
+3.45
2
3.3
3.2.a_b
3.1
87
CAMERA MATR.
MQ 12.25
6
100
250
100
250
100
170
145
170
710

1 PIANO


MURO IN COMUNIONE
CAMERONE
MQ. 32.34
7
9
6.67
9.1
9.2
8
CAMERA
MQ 12.80
8.1. a_b
105
60
105
60
1050
87
105
140
115
225
105
140
710
2° PIANO



PIANO TERRENO MAPPALE 750 RFD DI PREONZO

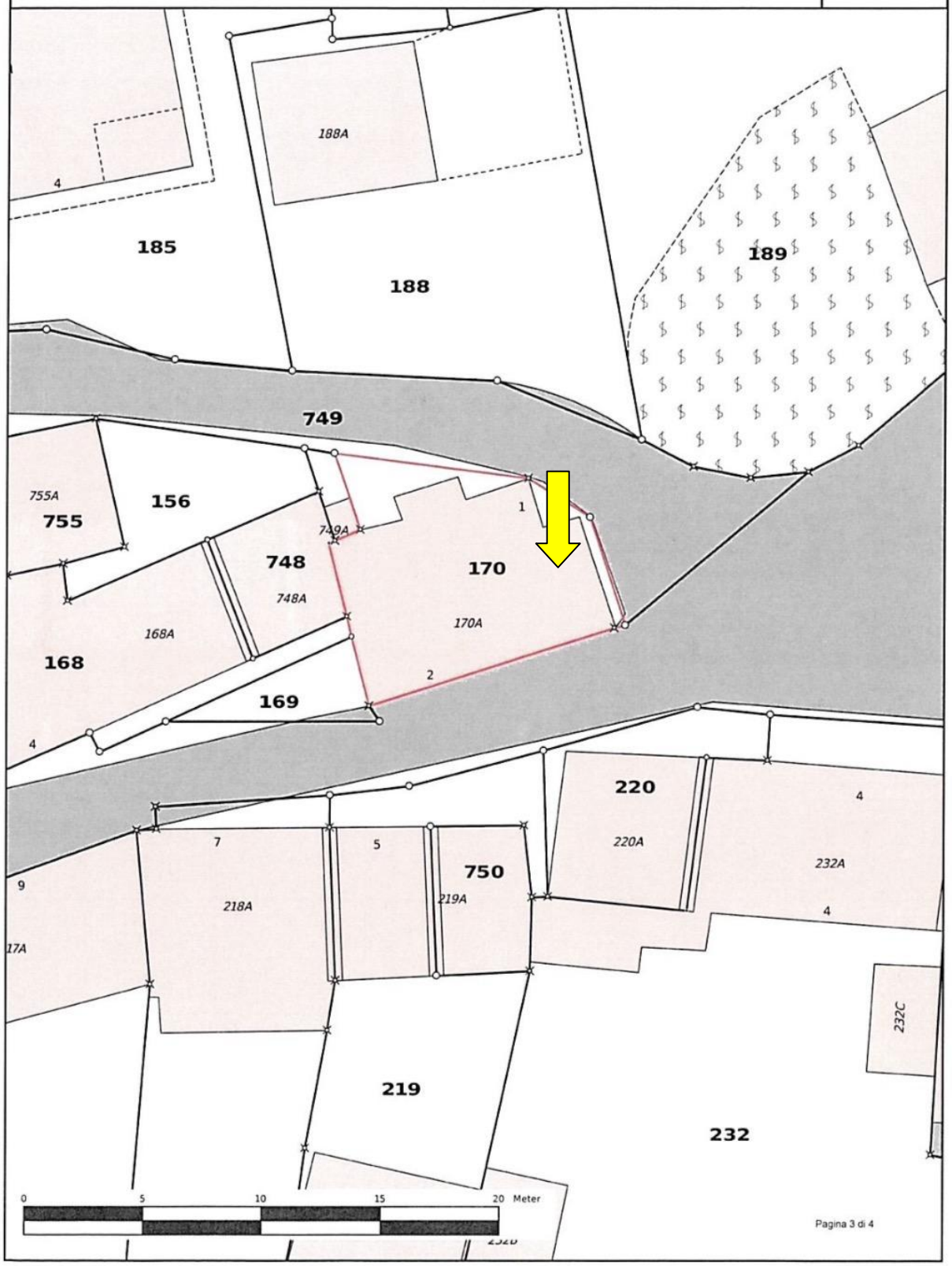
Situationsplan - Plan de situation - Piano di situazione

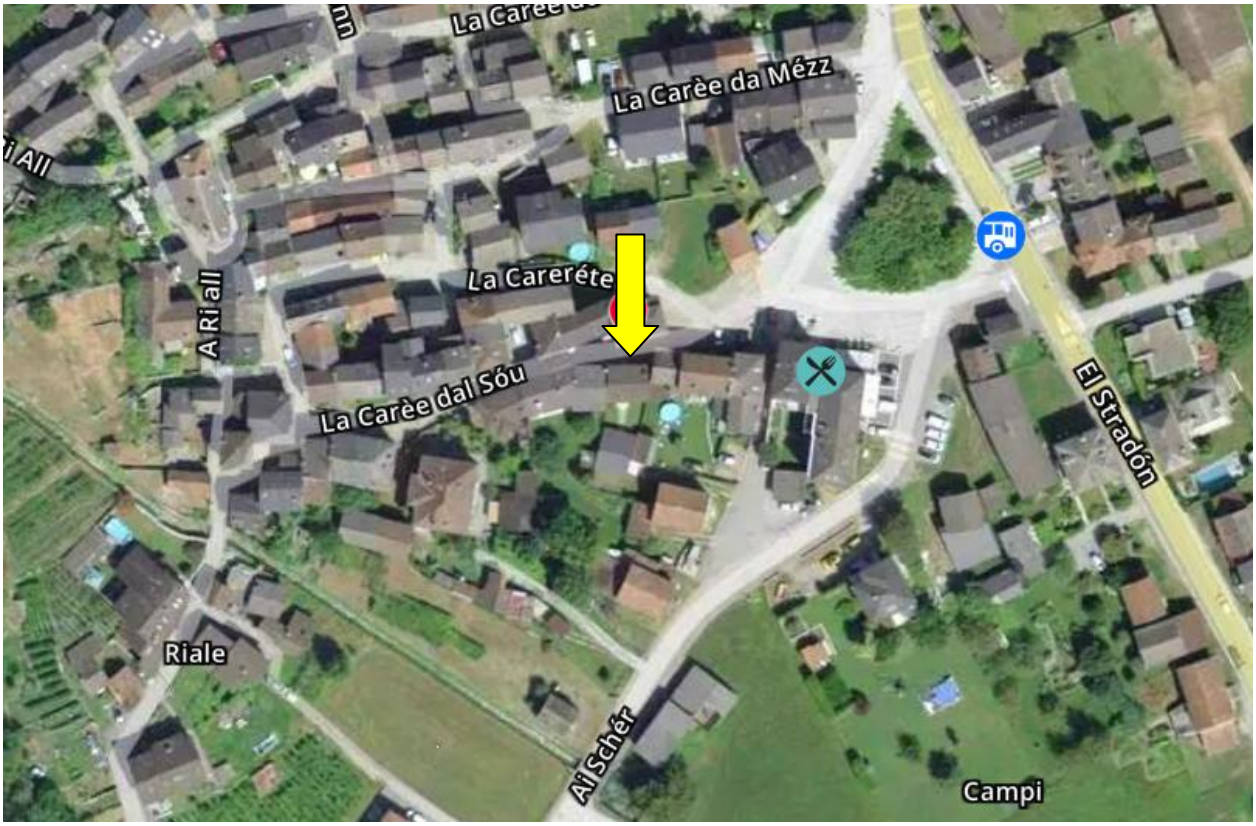
1:200

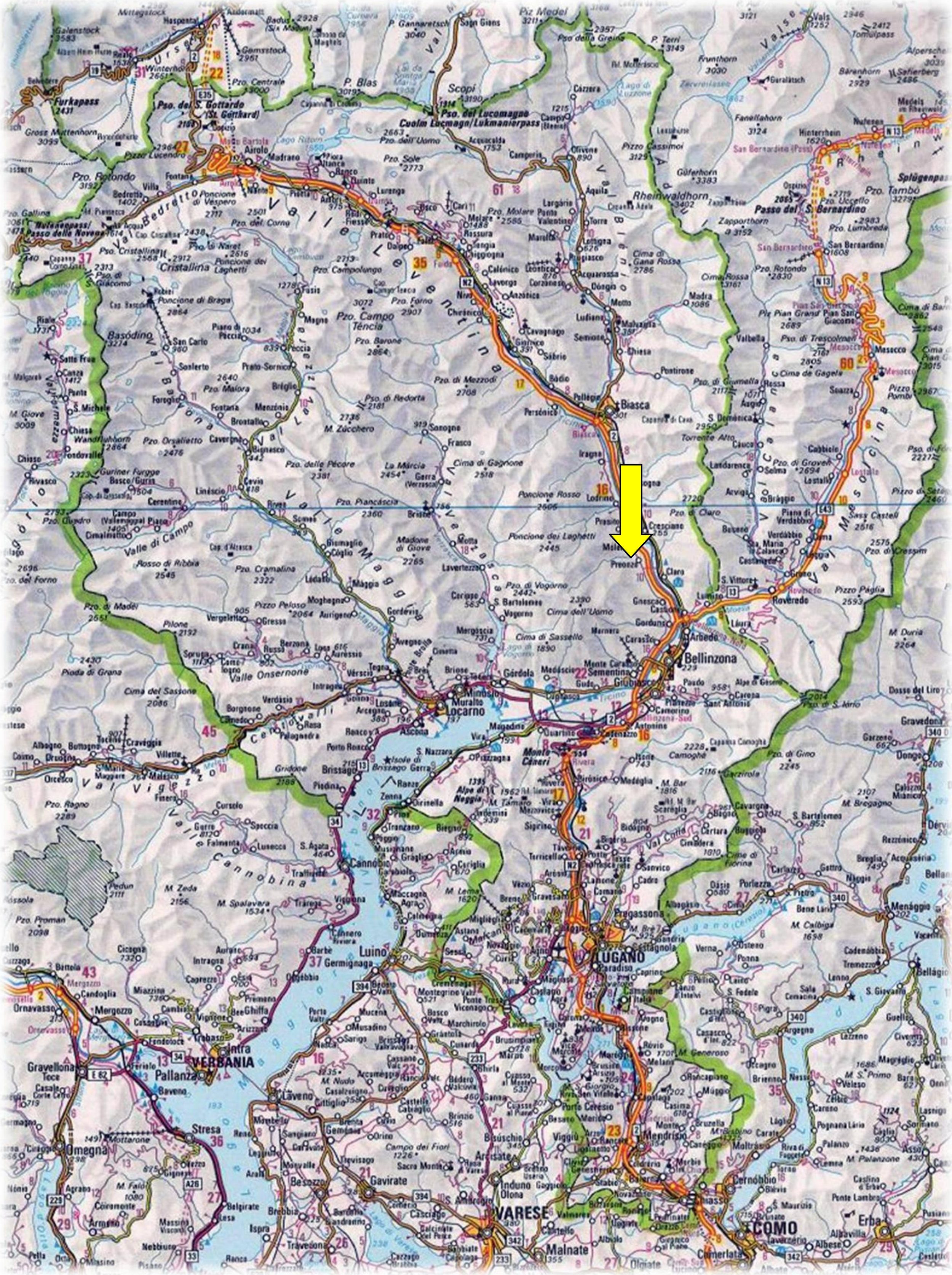
Amtliche Vermessung Schweiz
Mensuration Officielle Suisse
Misurazione Ufficiale Suizzera

Bellinzona / 170 / CH490289220750

geoportal@cadastre.ch




La Carèe da Mézz
La Careréte
A Ri all
La Carèe dal Sóu
El Stradón
Riale
Ai Schér
Campi

Scíma da Visghéd
2
Moleno
Scubiago
Claro
E 35
Cassero
2

TICINO | Preonzo