



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

**PORZIONE DI RESIDENZA CON UNITÀ RESIDENZIALI E DUE UNITÀ COMMERCIALI COMPLETAMENTE LOCATA CON OTTIME OPPORTUNITÀ DI REDDITO A BALERNA.**



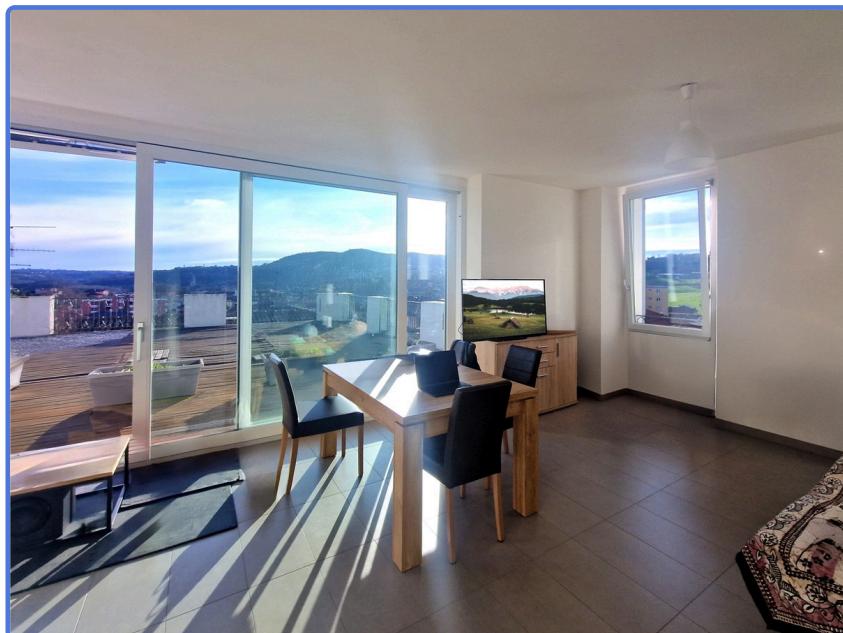


Casa Lugano Immobiliare SA

Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

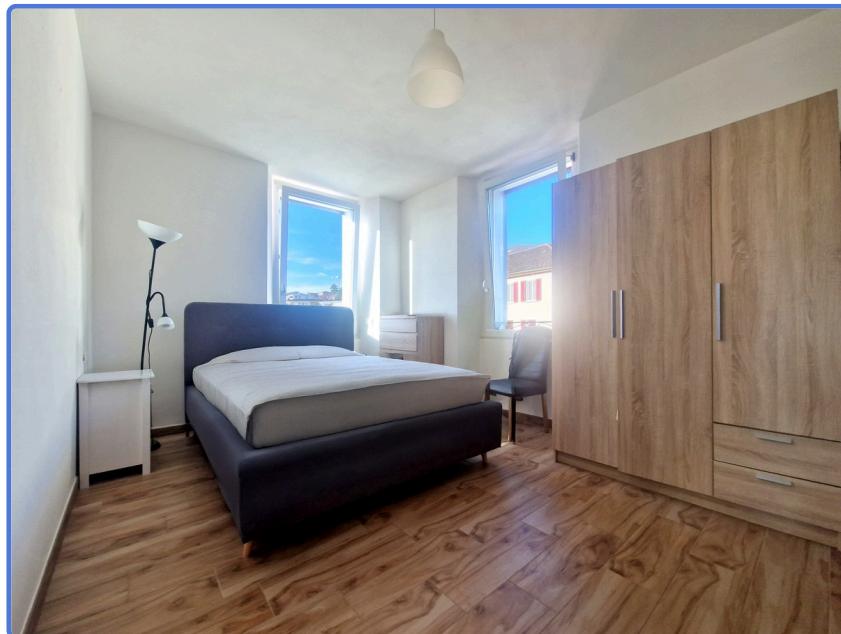
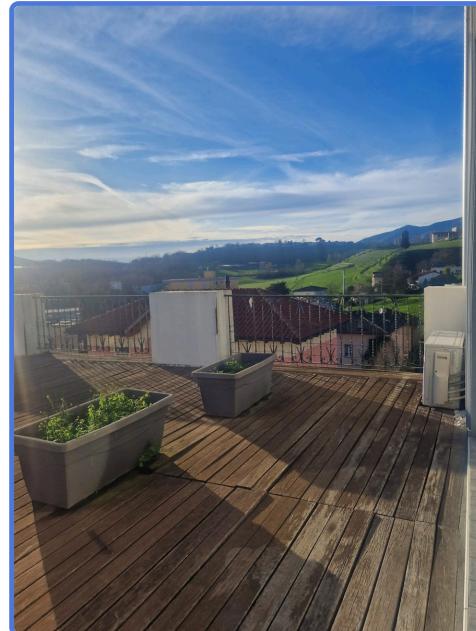
Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)



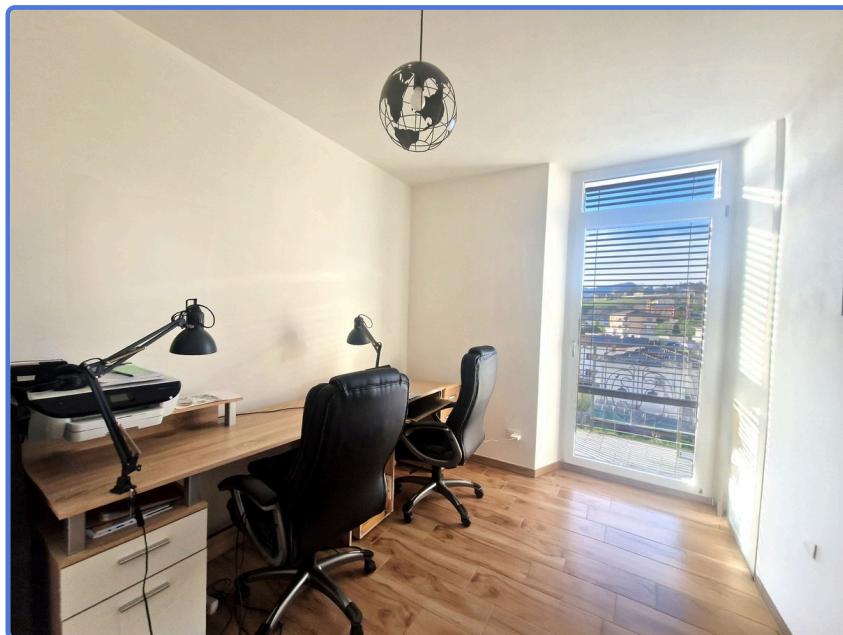


Casa Lugano Immobiliare SA

Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





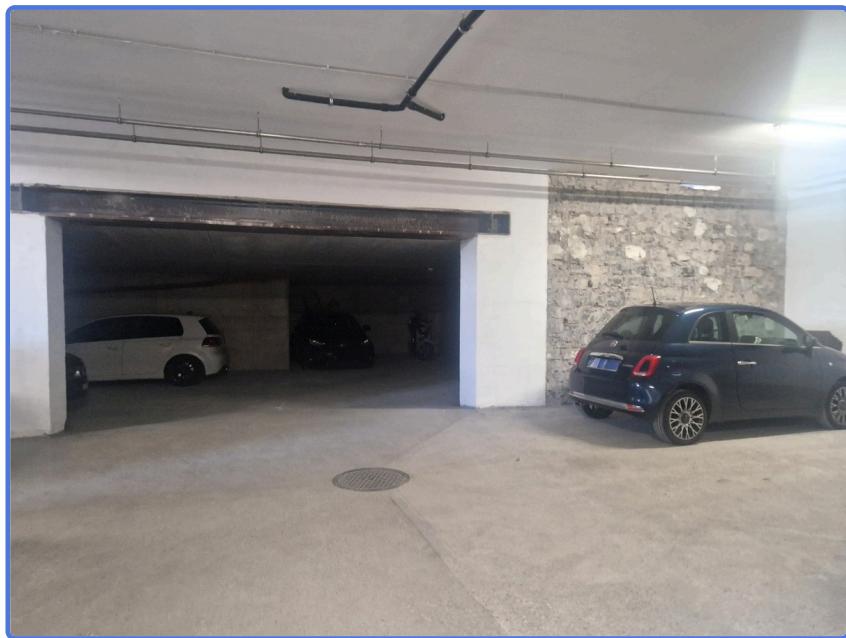


Casa Lugano Immobiliare SA

Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## DESCRIZIONE

A Balerna, ridente località nel Mendrisiotto situata nella regione del Luganese, nota per la sua posizione strategica a pochi passi dal confine italiano e arricchita da servizi essenziali, proponiamo alla vendita una porzione di residenza con diverse unità residenziali e commerciali, tutte disponibili alla vendita separata.

La residenza che ospita le unità si trova in un contesto residenziale pratico e dinamico, con mezzi di trasporto pubblici, scuole e negozi raggiungibili a piedi in pochi minuti, garantendo una vita quotidiana di grande comodità.

L'immobile si compone di un appartamento 2,5 locali, ben quattro 3,5 locali e di due unità commerciali: un magazzino al piano seminterrato e un bell'ufficio al pianterreno.

La PPP 12, la più prestigiosa della residenza, consiste in un loft di ampia metratura con una grandissima terrazza.

Tra gli appartamenti spicca sicuramente la PPP 14, con una favolosa terrazza di ben 54 mq, perfetta per indire dei ricevimenti all'aperto o anche semplicemente per mangiare tranquillamente all'esterno in comodità.

La PPP 16, all'ultimo piano mansardato, offre delle bellissime travi in legno a vista in grado di dare un tocco di charme e un'atmosfera unica a tutta l'abitazione e uno spazio soppalcato multifunzionale di 8 mq per rispondere facilmente a qualsiasi esigenza abitativa.

La PPP 15 mette invece a disposizione ben due balconi per prendere una boccata d'aria fresca ognqualvolta lo si desideri ammirando un piacevole panorama sulla natura e sui caseggiati circostanti.

La zona living delle abitazioni si distingue per l'ampio open space che integra cucina e soggiorno, creando un ambiente moderno e funzionale ideale per la vita quotidiana.



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

La costruzione, edificata nel 1958, è stata completamente trasformata da stabile industriale a residenziale nel 2018 con la creazione di diversi appartamenti e spazi commerciali, presentando oggi finiture di medio-alto livello e uno stato ottimo grazie alla recente ristrutturazione.

Il riscaldamento è provvisto da un efficiente sistema centralizzato a gas con diffusione a serpentine e integrazione a pannelli solari, aiutato da ottimi serramenti in pvc e isolante vetrocamera. La pavimentazione è mista in parquet e eleganti piastrelle per l'intera superficie.

Dal punto di vista economico l'offerta spicca in quanto tutti gli appartamenti, nonché le unità commerciali, sono attualmente locati a lungo termine con un ottimo ritorno sull'investimento. Qualora lo si desideri, esiste la possibilità di acquistare gli immobili con opzione di riconversione al loro uso primario tramite regolare disdetta, offrendo un'opportunità ideale sia per investitori che per futuri residenti.

La rendita complessiva dell'investimento si attesta al 5% annuo.

Le unità dispongono di posti auto e cantina, con disponibilità specifica per ogni PPP.

Di seguito presentiamo una tabella riepilogativa delle caratteristiche degli appartamenti disponibili. Cliccando su ogni singola PPP è possibile visionare la scheda di descrizione relativa al singolo immobile.

PPP

Locali

Tipologia

Piano

Superficie mq

Terrazze mq

Posteggi Interni

Posteggi Esterni

Cantine

Prezzo

PPP 1

1

Commerciale

-1

174.9

0



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Reddito	Mendrisio	Balerna
DISPONIBILITÀ	APPARTAMENTI	ATTIVITÀ COMMERCIALI
Disponibile	5	2
TOTALE PIANI	ANNO DI COSTRUZIONE	ANNO DI RISTRUTTURAZIONE
2	1958	2018

1

1

CHF 590'000.--

PPP 15

3.5

Residenziale

P1

86.5

5

1

1

CHF 530'000.--

PPP 16

3.5

Residenziale

P2

89.2

0

1

1

CHF 470'000.--

PPP 17

3.5

Residenziale

P2

85.5

0

1

1

CHF 470'000.--

UN OTTIMO INVESTIMENTO NEL CUORE DI BALERNA!!

**Prezzo CHF 3'500'000.--**