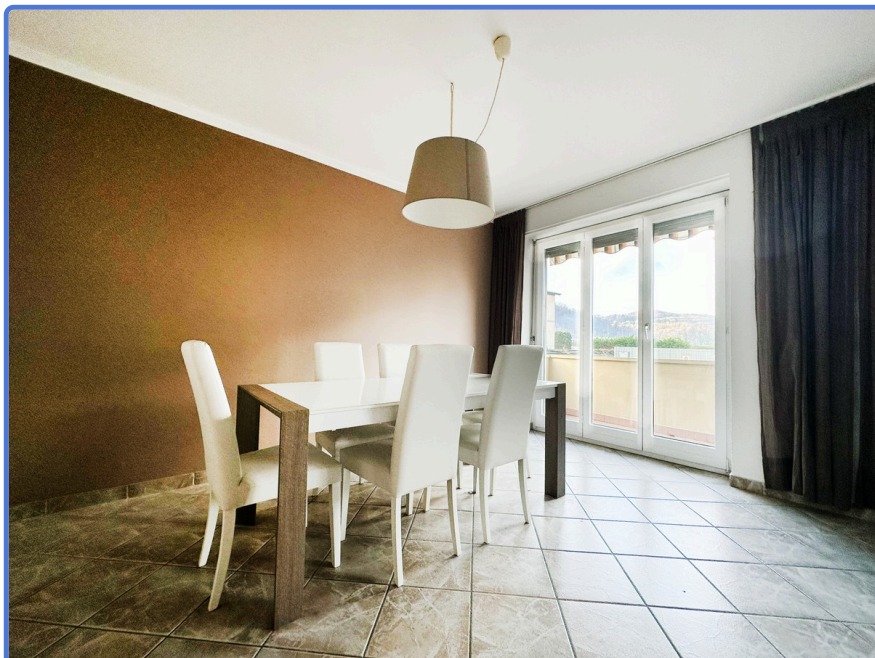


**ELEGANTE APPARTAMENTO 3,5 LOCALI RISTRUTTURATO A NUOVO CON
TERRAZZO, BALCONE, BOX E POSTO AUTO A BALERNA.**

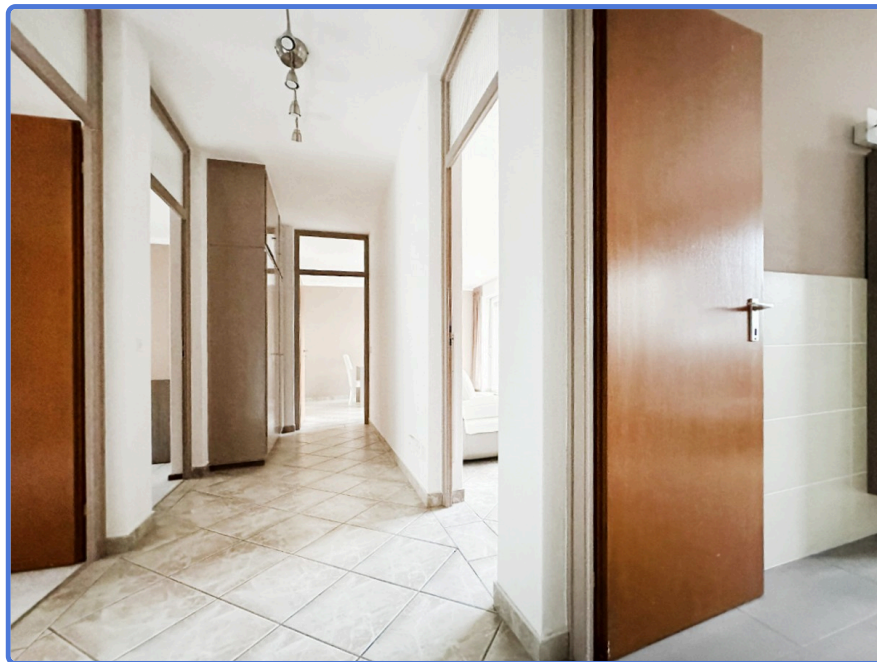




Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch









Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch





Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

DESCRIZIONE

A Balerna, comune del Mendrisiotto situato in posizione strategica tra il confine italiano e la città di Lugano, apprezzato per la sua praticità negli spostamenti e per l'atmosfera raccolta che sa offrire, proponiamo alla vendita un elegante appartamento 3,5 locali.

La palazzina che ospita l'abitazione, composta da sole 8 unità, si trova in una zona molto tranquilla e silenziosa, fuori dal traffico caotico ma al tempo stesso estremamente comoda e ben servita, con la stazione ferroviaria e i trasporti pubblici nelle immediate vicinanze. In auto il confine con l'Italia è raggiungibile in soli 5 minuti e Lugano in circa 25 minuti.

L'appartamento dispone sia di una terrazza accessibile dal soggiorno che di un balcone accessibile dalla zona giorno così da poter uscire e prendere una boccata d'aria fresca in qualsiasi momento della giornata.

La zona giorno dell'appartamento si distingue per la sua particolare luminosità, con il soggiorno e la sala da pranzo affacciati sul terrazzo e favoriti dall'esposizione sud/ovest, in grado di garantire un'ottima luce naturale durante gran parte della giornata e di rendere gli ambienti accoglienti e piacevoli da vivere.

La cucina, rinnovata nel 2015 e dotata di lavastoviglie, dispone di una pratica porta finestra che conduce al balcone esposto a sud/est, creando una gradevole continuità tra interno ed esterno e offrendo uno spazio aggiuntivo da sfruttare nella quotidianità.

L'ingresso è ben organizzato e valorizzato da un armadio a muro molto capiente, ideale per riporre con ordine giacche, scarpe e accessori e in grado di mantenere la casa sempre in perfetto equilibrio tra comfort e funzionalità.



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

Le due camere da letto vantano dimensioni generose, offrendo ampio respiro per l'arredo e la personalizzazione degli spazi, sia per chi desidera una confortevole camera padronale sia per chi necessita di una seconda stanza versatile, da adibire a cameretta, ospiti o studio.

Il bagno, completamente ristrutturato a nuovo, è fenestrato e dotato di moderna doccia e di lavatrice integrata, un insieme che si presenta particolarmente pratico e curato, in grado di rispondere perfettamente alle esigenze della vita di tutti i giorni.

Di particolare interesse è inoltre la possibilità, grazie alle importanti dimensioni e alla conformità dei locali, di trasformare facilmente l'abitazione in un 4,5 locali con l'inserimento di un semplice tramezzo in cartongesso, soluzione che rende l'immobile molto flessibile e adattabile a differenti esigenze abitative.

L'appartamento viene proposto completamente arredato con mobili in stile moderno mai utilizzati, disponibili a titolo gratuito su richiesta, un valore aggiunto che permette di entrare da subito in uno spazio già pronto e armoniosamente allestito.

Nel sottotetto è presente una mansarda di circa 25 m², un locale accessorio prezioso per creare uno spazio deposito particolarmente ampio o un ambiente da organizzare secondo le proprie necessità.

L'immobile, edificato originariamente nel 1960, si presenta in buono stato grazie a significativi interventi effettuati tra il 2015 e il 2016: nel 2015 è stata rinnovata la cucina, mentre nel 2016 il bagno è stato ristrutturato a nuovo e sono stati sostituiti i serramenti; la palazzina, sebbene datata, risulta in perfetto stato manutentivo, con impianto elettrico a norma, tapparelle in PVC completamente oscuranti e fibra ottica già portata in appartamento per una connessione internet performante.



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

Il riscaldamento è provvisto da un efficiente sistema centralizzato a gasolio con diffusione a caloriferi, aiutato da buoni serramenti in alluminio e legno con isolante vetrocamera. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica per l'intera superficie.

Il fatto che l'appartamento sia stato ristrutturato e non sia mai stato affittato né abitato da allora e venga proposto con arredi moderni mai utilizzati rende questa offerta particolarmente appetibile per chi desidera una soluzione pronta all'uso e con costi di ammodernamento già sostenuti.

Per il bucato è disponibile la predisposizione per una lavatrice direttamente nel bagno principale, soluzione in grado di offrire grande praticità nella gestione quotidiana, affiancata da una lavanderia comune al piano dei locali accessori.

L'appartamento si compone di luminoso soggiorno con sala da pranzo e accesso al terrazzo, cucina abitabile con uscita sul balcone di servizio, di una camera matrimoniale, di una camera singola ma di dimensioni generose e di un bagno finestrato con doccia e con la lavatrice.

Un locale deposito ad uso comune, un'area posteggio per le biciclette, un box auto interno e un posto auto esterno al prezzo complessivo di CHF 30'000.--, da aggiungersi al prezzo di vendita e una cantina di proprietà di circa 5 m² completano questa interessante offerta.

DAVVERO UN BELL'APPARTAMENTO!!

Prezzo CHF 340'000.--

TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Appartamenti	Mendrisio	Balerna
DISPONIBILITÀ	LOCALI	CAMERE
Disponibile	3,5	2
MANSARDE	BAGNI	APPARTAMENTI
1	1	8
SUPERFICIE COMMERCIALE	PIANO	TOTALE PIANI
100 mq	Rialzato	3
ANNO DI COSTRUZIONE	ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	TERRAZZE
1960	2016	1
BALCONI	PARCHEGGI INTERNI	BOX AUTO
1	1	1



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

TABELLA DATI

PARCHEGGI ESTERNI	CANTINE	SPESE CONDOMINIALI CHF
1	1	CHF 3'000

PIANI PIANO RIALZATO

