

**IMPERDIBILE CASA BIFAMILIARE DI REDDITO CON DUE APPARTAMENTI E SPAZIO MAGAZZINO A BODIO.**













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 Bodio, ridente comune ticinese situato nella regione del Sopra Ceneri, proponiamo alla vendita una bella casa bifamiliare con un appartamento 4,5 locali, un 2,5 locali e un magazzino.

I due appartamenti sono completamente indipendenti tra loro, ciascuno con il proprio ingresso separato, caratteristica in grado di offrire grande flessibilità d'uso, privacy e interessanti prospettive dal punto di vista del reddito.

Al primo piano il soggiorno del più ampio appartamento beneficia di un accogliente camino, dettaglio che dona all'ambiente un fascino particolare e crea un'atmosfera calda e raccolta, ideale per romantici momenti di relax.

L'immobile, edificato nel 1985, è stato interamente ristrutturato nel 2022 sia esternamente che internamente. In tale occasione sono stati rinnovati la facciata, l'impianto elettrico e quello idraulico, sono stati sostituiti gli infissi e rifatti i pavimenti, dando vita a una casa aggiornata nelle sue componenti tecniche e negli spazi interni, in grado di offrire comfort moderno in una struttura dalla solida impostazione originaria.

Il riscaldamento è provvisto da un efficiente sistema autonomo elettrico con diffusione a caloriferi, integrato da pannelli solari e aiutato da ottimi serramenti in pvc e isolante vetrocamera. La pavimentazione è in pratico laminato per la maggior parte della superficie e in piastrelle nei bagni.

Dal punto di vista economico l'offerta risulta particolarmente interessante poiché la casa è interamente affittata: entrambi gli appartamenti sono attualmente affittati, così come il magazzino, per una soluzione in grado di produrre un reddito interessante già da subito.

Le esatte rendite attuali sono documentabili e cedibili su richiesta.

La casa si compone al pianterreno di un appartamento 2,5 locali con soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Il primo piano ospita un appartamento 4,5 locali composto da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. È anche presente un magazzino di circa 50 m<sup>2</sup>.

L'immobile si trova in una zona che dispone di diversi posteggi auto gratuiti adiacenti alla casa, elemento in grado di rendere particolarmente agevoli gli spostamenti quotidiani e l'accoglienza degli ospiti.

**LA TUA PERFETTA OCCASIONE DI REDDITO!!**

Prezzo CHF 530'000.--

## TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Case	Leventina	Bodio
DISPONIBILITÀ	LOCALI	CAMERE
Disponibile	7	4
BAGNI	APPARTAMENTI	ATTIVITÀ COMMERCIALI
3	2	1
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE ABITABILE	SUPERFICIE STABILE
195 mq	130 mq	50 mq
LIVELLI	TOTALE PIANI	ANNO DI COSTRUZIONE
2	2	1985
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE		
2022		