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

# NUOVISSIMO APPARTAMENTO 2,5 LOCALI AL PIANO TERRA CON GIARDINO PRIVATO IN MODERNA RESIDENZA 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

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, piacevole comune del Mendrisiotto apprezzato per il suo equilibrio tra vivibilità quotidiana, collegamenti rapidi e atmosfera accogliente, proponiamo alla vendita un nuovissimo appartamento 2,5 locali.

L'immobile si trova in posizione soleggiata e centrale, particolarmente comoda per raggiungere la stazione, l'accesso autostradale e tutti i principali servizi. La residenza, di nuova realizzazione e in pronta consegna, conta 18 appartamenti distribuiti in due blocchi da 9 unità ciascuno, ognuno con il proprio lift, blocco scale e blocco cantine.

Grazie alla sua posizione soleggiata e alla presenza di ampie aperture nella zona giorno, l'appartamento gode di una piacevole luce naturale in grado di rendere gli ambienti ariosi e gradevoli durante tutto l'arco della giornata.

Uno dei suoi punti di forza è senza dubbio il giardino privato di 54,49 mq, uno spazio esterno prezioso che amplia con naturalezza la vivibilità della casa e invita a trascorrere piacevoli momenti all'aperto nella quiete del proprio ambiente domestico.

La zona living si presenta come open space con soggiorno e ampia cucina a vista, una configurazione moderna e armoniosa in grado di favorire convivialità, comfort e una piacevole continuità tra i diversi momenti della giornata.

La camera matrimoniale è affiancata da un bagno finestrato con doccia, una soluzione funzionale in grado di offrire comfort e praticità alla zona notte.

L'immobile, edificato nel 2026, fa parte di una residenza nuovissima realizzata con tecnologie moderne che includono termopompa, impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, predisposizione per l'impianto di deumidificazione e impianto fotovoltaico con 360 mq di pannelli al servizio dello stabile con rivendita di energia.

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 autonomo a termopompa con diffusione a serpentine, aiutato da serramenti in alluminio esterno e pvc interno e impenetrabili vetri tripli. La pavimentazione è in piastrelle dappertutto.

La residenza è servita da un comodo lift.

Per il bucato è disponibile una comoda predisposizione per una colonna con lavatrice e asciugatrice all'interno del bagno, in grado di garantire praticità nella gestione quotidiana della casa.

L'appartamento si compone di ingresso direttamente nella zona giorno con soggiorno, cucina open space e accesso al giardino privato, della camera matrimoniale e di un bagno finestrato con doccia e predisposizione per la colonna lavatrice-asciugatrice.

Un posteggio esterno scoperto a CHF 15'000.--, da aggiungersi al prezzo di vendita, e una comoda cantina completano questa interessante offerta.

**UN NUOVISSIMO APPARTAMENTO CON GIARDINO PRIVATO E TECNOLOGIE MODERNE!!**

**Prezzo CHF 445'000.--**

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

# TABELLA DATI

| CATEGORIA | DISTRETTO | LOCALITÀ |
|---|---|---|
| Appartamenti | Mendrisio | Balerna |
| **DISPONIBILITÀ** | **LOCALI** | **CAMERE** |
| Disponibile | 2,5 | 1 |
| **BAGNI** | **APPARTAMENTI** | **SUPERFICIE COMMERCIALE** |
| 1 | 18 | 59,65 mq |
| **SUPERFICIE ABITABILE** | **SUPERFICIE GIARDINO** | **LIVELLI** |
| 50,26 mq | 54,49 mq | 1 |
| **PIANO** | **TOTALE PIANI** | **ANNO DI COSTRUZIONE** |
| PT | 2 | 2026 |
| **LAVANDERIE** | **PARCHEGGI ESTERNI** | **CANTINE** |
| 1 | 1 | 1 |

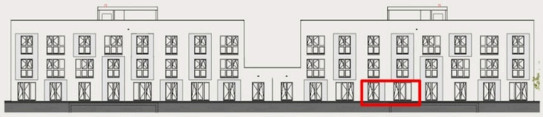
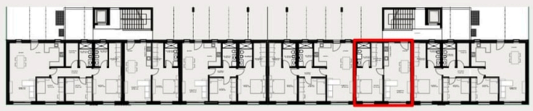
Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

# PIANI

## PPP 5 - PIANO TERRA

L'appartamento sarà così composto:
ingresso, zona open space con soggiorno e cucina a vista, giardino privato, camera matrimoniale con guardaroba e bagno in suite.
Completa l'immobile una **cantina privata** ed **un posto auto compreso nel prezzo**.

## CHF 460'000.-

**Appartamento 2,5 locali**

| | |
|---|---|
| Superficie lorda | 59,65 mq |
| Superficie netta | 50,26 mq |
| Giardino | 54,49 mq |