

**CASA PLURIFAMILIARE DALLE MILLE POSSIBILITÀ CON VISTA LAGO E
GIARDINO A PONTE TRESA.**





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 Ponte Tresa, apprezzata località del Malcantone capace di unire il fascino del paesaggio a una quotidianità piacevole e ben collegata, proponiamo alla vendita un'interessante casa plurifamiliare 11 locali.

La proprietà si trova in una zona residenziale tranquilla e ben servita, a breve distanza dai principali servizi e dalle attività commerciali, con la fermata dei mezzi pubblici situata a circa 200 metri. Il contesto, immerso nel verde, permette di vivere in un'atmosfera rilassante rimanendo comunque comodi ai collegamenti con il territorio.

L'unità principale gode di una piacevole luminosità grazie alle ampie vetrate scorrevoli del soggiorno, mentre l'esposizione a sud-ovest favorisce un'ottima luce naturale e accompagna con armonia i diversi momenti della giornata.

Gli spazi esterni rappresentano uno dei punti di forza della proprietà. Il fondo di circa 850 m² accoglie un generoso giardino privato e terrazze per complessivi 29,70 m², in grado di offrire ambienti gradevoli da vivere all'aperto durante buona parte dell'anno, tra relax, convivialità e momenti di quiete.

La vista sul lago e sulle montagne regala un colpo d'occhio particolarmente suggestivo, ben valorizzato dalle terrazze e dagli spazi esterni panoramici, in grado di rendere l'atmosfera della proprietà ancora più speciale.

Uno dei maggiori pregi dell'immobile è la sua notevole flessibilità. La configurazione attuale in tre appartamenti indipendenti si presta infatti sia a un utilizzo plurifamiliare, sia a una soluzione abitativa con unità da mettere a reddito mentre la generosa metratura consente anche di ripensare completamente la proprietà come ampia villa unifamiliare o spaziosa bifamiliare.



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

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

Il soggiorno dell'appartamento principale si distingue per il rapporto particolarmente piacevole con l'esterno, grazie all'accesso diretto alla terrazza e alle grandi aperture vetrate che ne amplificano respiro e vivibilità.

Di grande interesse è inoltre la licenza già approvata per la sopraelevazione di un piano, con la possibilità di ricavare un ulteriore appartamento e ampliare così ulteriormente la proprietà.

L'immobile, edificato nel 1984, è stato oggetto di diversi interventi di miglioria nel tempo. Nel 2017 sono stati eseguiti la ritinteggiatura completa della proprietà e la realizzazione di una nuova recinzione, nel 2021 è stata installata la termopompa e nel 2022 è stata aggiunta la climatizzazione nell'appartamento principale. La proprietà si presenta oggi come una soluzione da riattare già valorizzata da opere manutentive e tecniche significative.

Il riscaldamento è assicurato da un sistema autonomo con termopompa con diffusione a serpentine al piano superiore e a caloriferi al piano inferiore. I serramenti sono in legno e alluminio con doppio vetro. La pavimentazione è in parquet con piastrelle nei bagni.

Dal punto di vista dell'investimento, la proprietà si rivela particolarmente interessante grazie alla possibilità di mantenere i tre appartamenti separati con un immediato potenziale reddituale, oppure di intraprendere un progetto di valorizzazione più ambizioso sfruttando la trasformazione in villa o bifamiliare e la licenza già approvata per la sopraelevazione.

Per il bucato è disponibile una comoda lavanderia. La proprietà dispone anche di un locale tecnico e superfici accessorie utilizzabili come deposito per offrire praticità e supporto alla gestione quotidiana dell'immobile

L'immobile si compone di un appartamento di 5,5 locali con soggiorno e accesso alla terrazza, cucina separata, quattro camere da letto e due bagni, di un appartamento di 3,5 locali con soggiorno, terrazza accessibile anche dalla cucina separata, due camere da letto e due bagni e di un appartamento di 1.5 locali con ambiente principale, accesso diretto al giardino e un bagno.

Un garage singolo, tre posti auto esterni, una cantina e i locali accessori quali lavanderia, locale tecnico e superfici deposito completano questa proposta dalle molteplici possibilità.

**UNA PROPRIETÀ VERSATILE CON VISTA LAGO, GIARDINO E GRANDE
POTENZIALE!!**

Prezzo CHF 990'000.--

TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Ville	Lugano	Ponte Tresa
DISPONIBILITÀ	LOCALI	CAMERE
Disponibile	11	7
CUCINE	BAGNI	APPARTAMENTI
2	5	3
SUPERFICIE ABITABILE	SUPERFICIE TERRAZZA	SUPERFICIE TERRENO
250 mq	29,7 mq	850 mq
LIVELLI	TOTALE PIANI	DISTANZE
3	2	200 m
ANNO DI COSTRUZIONE	LAVANDERIE	BOX AUTO
1984	1	1



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

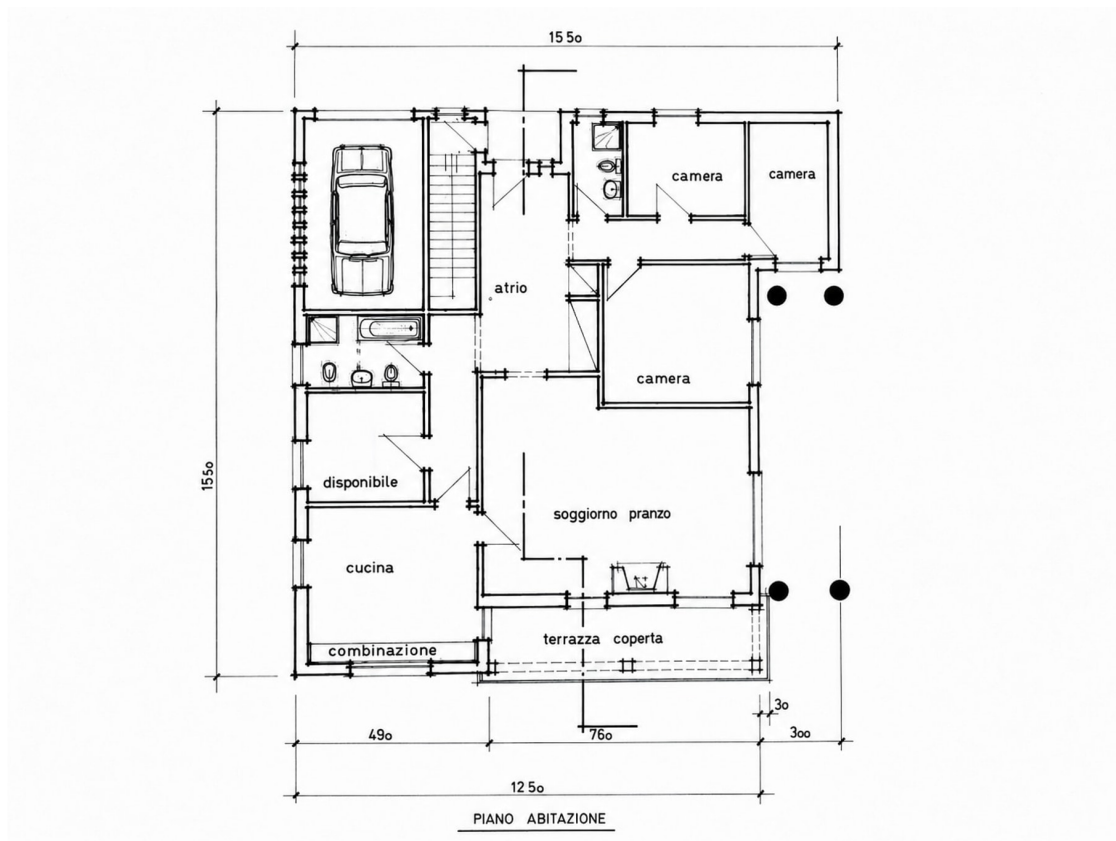
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

TABELLA DATI

PARCHEGGI ESTERNI	CANTINE	
3	1	

Piano abitazione



Piano inferiore

