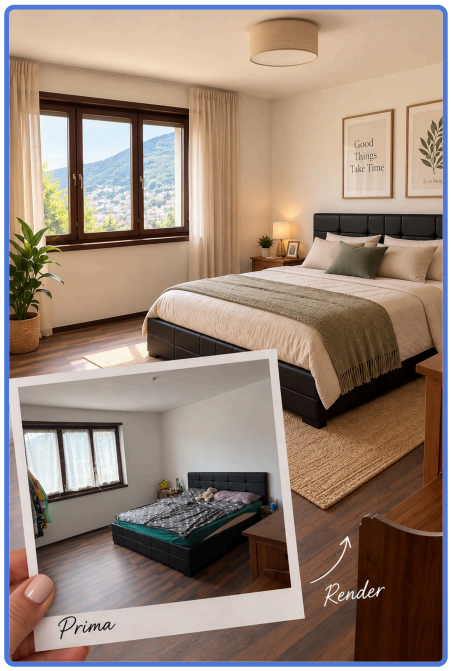
Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

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

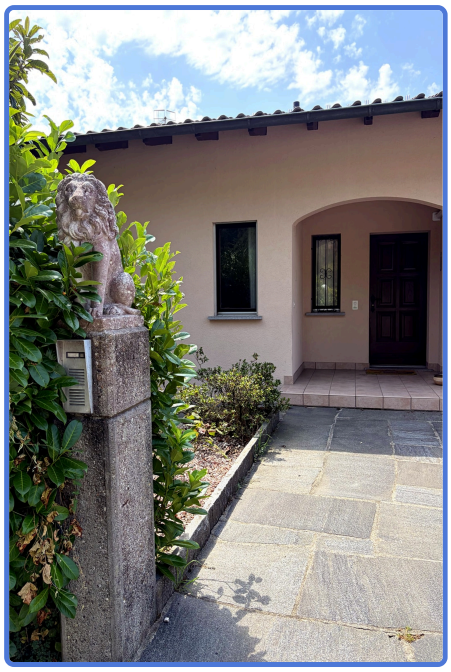






Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch





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

DESCRIZIONE

PONTE TRESA – GRANDE CASA PLURIFAMILIARE CON VISTA LAGO, GIARDINO E POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE

A Ponte Tresa, apprezzata località del Malcantone, proponiamo in vendita un'interessante casa plurifamiliare di 11 locali, situata in una tranquilla zona residenziale, a breve distanza dai principali servizi e dalle attività commerciali. La fermata dei mezzi pubblici si trova a circa 100 metri.

Gli appartamenti principali godono entrambi di un'ottima luminosità naturale. Le ampie vetrate scorrevoli del soggiorno dell'appartamento principale, unite all'esposizione a sud-ovest, garantiscono una piacevole illuminazione durante gran parte della giornata.

Il fondo di circa 850 m² ospita un generoso giardino privato e terrazze con vista sul lago e sulle montagne, per una superficie complessiva di 29,70 m².

La proprietà è attualmente suddivisa in tre appartamenti indipendenti, ciascuno dotato di ingressi autonomi, sia dall'interno sia dall'esterno, garantendo privacy e completa indipendenza alle diverse unità abitative. Questa configurazione offre diverse possibilità di utilizzo: ospitare più nuclei familiari, abitare in un'unità e affittare le altre oppure riorganizzare gli spazi per ricavare un'ampia villa unifamiliare o una spaziosa bifamiliare.

È inoltre possibile destinare fino al 30% della residenza a uso secondario, un'opportunità interessante per chi desidera utilizzare parte dell'immobile come residenza per soggiorni e vacanze, mantenendo la possibilità di mettere a reddito le altre unità, nel rispetto delle autorizzazioni applicabili.

Un ulteriore valore aggiunto è rappresentato dalla licenza già approvata per la sopraelevazione di un piano, che consente di valutare la realizzazione di un appartamento aggiuntivo.

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

Edificato nel 1984, l'immobile è stato oggetto di importanti interventi di miglioria: nel 2017 sono stati eseguiti la ritinteggiatura completa della proprietà e il rifacimento della recinzione; nel 2020 sono state rinnovate le facciate; nel 2021 sono stati installati un nuovo impianto di climatizzazione e una nuova termopompa aria-acqua con unità esterna.

La proprietà non presenta problematiche strutturali conosciute. È disponibile una perizia immobiliare datata 16 dicembre 2024, redatta dallo studio di architettura GALLI, che ha stimato il valore dell'immobile in CHF 1'175'000. È inoltre già stato predisposto un preventivo per gli eventuali lavori di ristrutturazione degli interni, consultabile durante la visita.

Il riscaldamento è autonomo e assicurato dalla termopompa aria-acqua, con distribuzione a serpentine al piano superiore e tramite caloriferi al piano inferiore. L'appartamento principale dispone anche di un impianto di climatizzazione, mentre i serramenti sono in legno e alluminio con doppi vetri.

Distribuzione degli spazi

La proprietà comprende un appartamento di 5,5 locali con soggiorno e cucina separata, entrambi con accesso alla terrazza, quattro camere da letto e due bagni; un appartamento di 3,5 locali con soggiorno e cucina separata, entrambi con accesso alla terrazza, due camere da letto e due bagni; e un appartamento di 1,5 locali composto da un ambiente principale, una cucina interna, un bagno e accesso diretto al giardino.

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

Completano la proprietà la lavanderia, il locale tecnico, la cantina e ulteriori superfici accessorie. È inoltre presente un ampio vespaio di quasi 100 m², con altezza abitabile e dotato di finestre che garantiscono luce naturale e una buona aerazione. Si tratta di uno spazio particolarmente interessante e versatile, sfruttabile come deposito o ampia cantina. Sono inoltre presenti un locale disponibile, quattro posti auto esterni e un garage.

Una proprietà dalle molteplici possibilità, ideale per chi cerca una soluzione abitativa versatile, con spazi indipendenti, vista lago, giardino privato e interessanti opportunità di sviluppo e reddito.

UNA PROPRIETÀ CON VISTA LAGO, GIARDINO E GRANDI POTENZIALITÀ ABITATIVE E DI INVESTIMENTO.

Prezzo CHF 990'000.--

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
Case	Lugano	Ponte Tresa
DISPONIBILITÀ	**LOCALI**	**CAMERE**
Disponibile	11	7
CUCINE	**BAGNI**	**APPARTAMENTI**
3	5	3
SUPERFICIE ABITABILE	**SUPERFICIE TERRAZZA**	**SUPERFICIE TERRENO**
250 mq	29,7 mq	850 mq
SUPERFICIE FONDO	**LIVELLI**	**TOTALE PIANI**
850 mq	3	2
AREA VERDE	**ANNO DI COSTRUZIONE**	**ANNO DI RISTRUTTURAZIONE**
Giardino piano terra	1984	2022

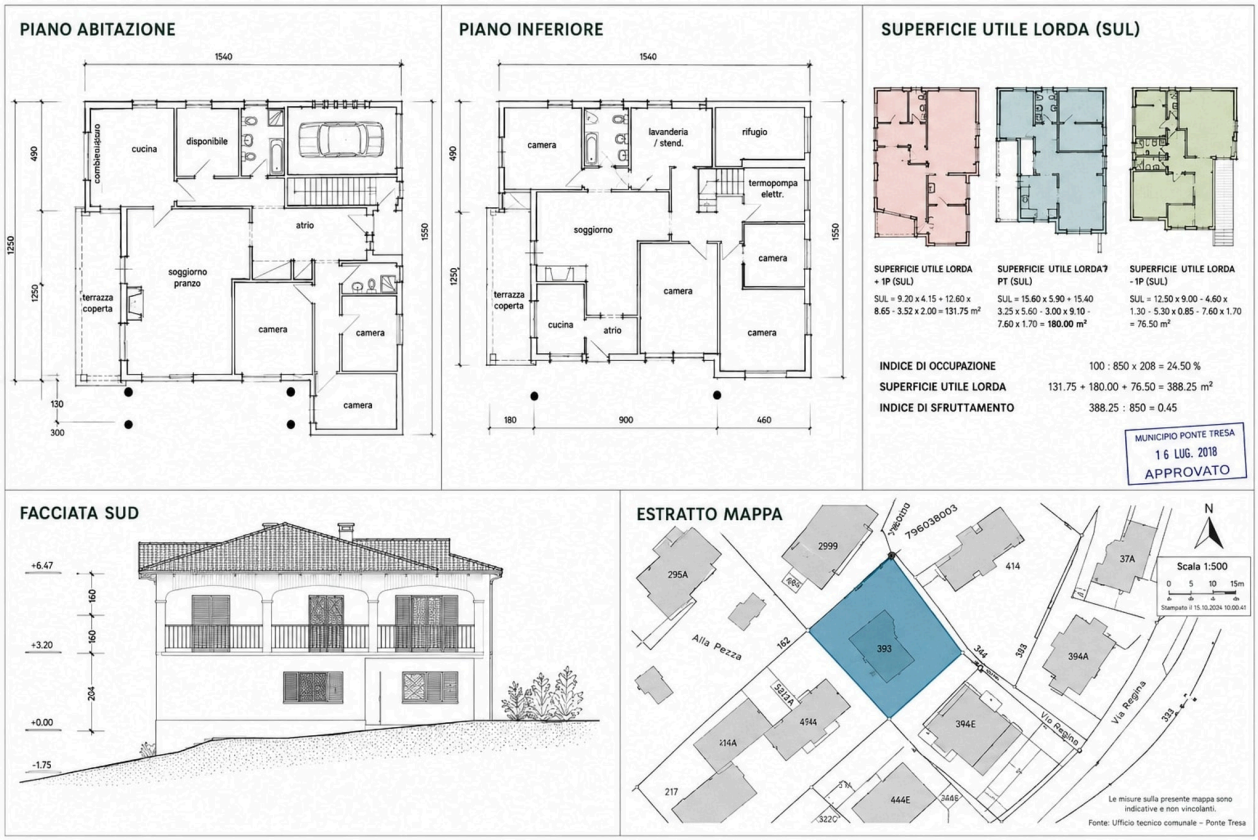
Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

TABELLA DATI

TERRAZZE	LAVANDERIE	BOX AUTO
2	1	1
PARCHEGGI ESTERNI	**CANTINE**	**SPESE CONDOMINIALI CHF**
3	2	CHF 0
ACCONTO SPESE CHF		
CHF 0		

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

RIASSUNTO PLANIMETRIE.png



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

Planimetria del piano inferiore



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

Planimetria del piano abitazione

