

**Moderno appartamento a  
reddito di 3½ locali in ottima  
posizione**

**Moderne 3½ Zimmer  
Renditewohnung an bester  
Lage**

**6987 Caslano - Ticino**



**Scansioni qui!**

remax.ch/119001001-  
2727



Fonte / Quelle: Google

# Benvenuti a Caslano!

## DESCRIZIONE DEL COMUNE

Caslano è un comune indipendente e un luogo di villeggiatura popolare per i visitatori nazionali e internazionali.

Il comune ha circa 4'000 abitanti e si trova direttamente sul Lago di Lugano.

Ha un'infrastruttura completa come scuole, medici, farmacie, ufficio postale, banca e negozi di alimentari ed è facilmente raggiungibile in treno.

La zona è molto panoramica e offre una vasta gamma di attività per il tempo libero.

C'è un tennis club e un golf club, bei sentieri per escursioni e un piccolo e raffinato lido che vi invita a nuotare.

Un sentiero naturale di grande interesse geologico e biologico è stato costruito su tutto il Monte di Caslano "Monte Sassalto", che si protende come una penisola nel lago di Lugano.

Il comune si trova sul lato destro del delta della

Magliasina, mentre il centro storico sulla riva del lago si appoggia al monte Sassalto. Il Malcantone e la riva del lago sono ricchi non solo di bellezze naturali ma anche di monumenti culturali.

D'altra parte, il turismo e le attività industriali, artigianali e commerciali si sono poi sviluppate, favorite dalla possibilità di utilizzare lavoratori transfrontalieri. La notevole crescita demografica degli ultimi decenni, dovuta alla forte immigrazione e all'impressionante attività edilizia, ha dato a Caslano le caratteristiche tipiche di un sobborgo con strutture turistiche ben organizzate.

Caslano è anche conosciuta per la sua fabbrica di cioccolato ALPROSE e l'azienda Bally. Lugano è a 10 km e Ponte Tresa (Italia) a 2 km.

Moltiplicatore d'imposta comunale 2024: 85%  
[www.caslano.ch](http://www.caslano.ch)



Fonte / Quelle: Google

# Willkommen in Caslano!

## BESCHREIBUNG DER GEMEINDE

Caslano ist eine eigenständige Gemeinde und ein beliebter Ferienort für nationale wie internationale Besucher.

Die Gemeinde zählt ca. 4000 Einwohner und liegt direkt am Luganersee; sie verfügt über eine komplette Infrastruktur wie Schulen, Ärzte, Apotheken, Post, Bank und Lebensmittelläden und ist mit der Bahn hervorragend zu erreichen.

Die Gegend ist landschaftlich sehr reizvoll und das Angebot für Freizeitaktivitäten ist vielfältig. Es gibt einen Tennis- wie einen Golfclub, schöne Wanderwege und ein kleines feines Strandbad welches zum Schwimmen einlädt.

Über den ganzen Monte Caslano «Monte Sassalto», der als Halbinsel in den Luganersee ragt, wurde ein Naturlehrpfad errichtet, der von grossem geologischem und biologischem Interesse ist.

Das Gemeindegebiet liegt auf der rechten Seite des Magliasina Deltas, während sich der alte Dorfkern am Seeufer an den Berg Sassalto lehnt.

Der Malcantone und das Seeufer sind nicht nur reich an Naturschönheiten, sondern auch an Kulturdenkmälern.

Andererseits haben sich seither der Tourismus sowie industrielle, handwerkliche und kommerzielle Tätigkeiten entwickelt, die durch die Möglichkeit des Einsatzes von Grenzgängern begünstigt wurden. Der bemerkenswerte Bevölkerungszuwachs der letzten Jahrzehnte, der auf eine starke Zuwanderung und eine beeindruckende Bautätigkeit zurückzuführen ist, hat Caslano die typischen Merkmale eines Vorortes mit gut organisierten touristischen Einrichtungen verliehen bekommen. Bekannt ist Caslano ebenfalls für seine Schokoladenfabrik ALPROSE und die Firma Bally. Lugano ist 10 km entfernt und Ponte Tresa (Italien) 2 km.

Steuerfuss 2024: 85%  
[www.caslano.ch](http://www.caslano.ch)



## DESCRIZIONE DELLA POSIZIONE

Questo splendido immobile si trova a pochi passi dalla stazione ferroviaria, garantendo un facile accesso ai mezzi di trasporto pubblici. Inoltre, la presenza di un supermercato nelle immediate vicinanze assicura la praticità per le necessità quotidiane di spesa.

Per le famiglie con bambini, la presenza di una scuola primaria nelle vicinanze rappresenta un notevole vantaggio.

Tuttavia, uno dei punti di forza più significativi di questa proprietà è la sua prossimità al rinomato campo da golf di Lugano.

Inoltre, l'immobile si trova a soli 5 minuti dal confine con l'Italia, offrendo un'opportunità unica per coloro che desiderano godere delle bellezze e delle opportunità offerte da entrambi i paesi.

Infine, la città di Caslano dispone anche di un lido sul lago, offrendo un'opzione di svago estivo per tutta la famiglia, aggiungendo ulteriore valore a questa straordinaria proprietà.

## LAGEBESCHREIBUNG

Diese schöne Wohnung befindet sich nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt und bietet somit eine optimale Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Weitere Vorteile bietet ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe für die täglichen Einkäufe sowie, ebenfalls ganz in der Nähe, eine Grundschule sowie eine Mittelschule zu finden sind.

Darüber hinaus ist die Immobilie nur 5 Minuten von der italienischen Grenze entfernt, was eine einzigartige Gelegenheit für diejenigen bietet welche die Attraktionen und die Möglichkeiten beider Länder geniessen möchten. Schliesslich verfügt die Stadt Caslano auch über ein Strandbad am See welches im Sommer ein Freizeitangebot für die ganze Familie bietet.





## ZONA GIORNO

Luminoso e spazioso, questo moderno appartamento di circa 100 m<sup>2</sup> offre un'esperienza abitativa confortevole e funzionale.

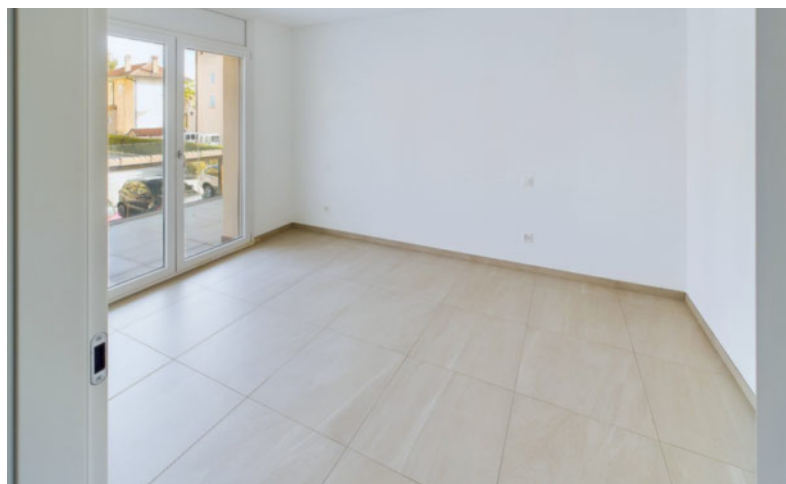
Situato al primo piano di un edificio residenziale ben curato, l'appartamento accoglie i suoi abitanti in un grande soggiorno openspace dove la moderna cucina si fonde armoniosamente con l'area living, inoltre la zona giorno si apre su un ampio terrazzo, perfetto per godersi le giornate di sole con amici e parenti.

## DER WOHNBEREICH

Diese helle, grossräumige und moderne Wohnung von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet ein komfortables und funktionales Wohnerlebnis.

Im ersten Stock eines gepflegten Wohngebäudes gelegen, empfängt die Wohnung ihre Bewohner in einem grossen, offenen Wohnzimmer in welchem sich die moderne Küche harmonisch in den Wohnbereich einfügt. Der Wohnbereich öffnet sich wiederum zu einer grossen Terrasse hin, perfekt um sonnige Tage mit Freunden und Familie zu geniessen.





## ZONA NOTTE

Entrambe le camere da letto godono di un bel terrazzo comunicante, dotato di una ringhiera in vetro che offre una vista panoramica e un tocco di eleganza agli spazi esterni dell'appartamento.

La camera padronale dispone di un bagno privato completo di tutti i comfort moderni, mentre il secondo bagno, situato vicino alla camera secondaria, è ben progettato, completo e funzionale per servire sia gli ospiti che gli abitanti della casa.

## DER SCHLAFBEREICH

Beide Schlafzimmer verfügen über eine schöne Terrasse mit Glasgeländer welche einen Panoramablick bietet und dem Aussenbereich der Wohnung einen Hauch von Eleganz verleiht.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein privates Badezimmer welches mit allen modernen Annehmlichkeiten ausgestattet ist. Das zweite Badezimmer, welches sich neben dem zweiten Schlafzimmer befindet, ist gut gestaltet, vollständig und funktionell, sowohl für die Gäste als auch für die Bewohner des Hauses.





### **POSTEGGI / CANTINA / LAVANDERIA**

L'appartamento offre anche due posteggi auto interni riservati, garantendo comodità e sicurezza per i veicoli dei residenti.

Inoltre, due cantine forniscono ampio spazio per lo stoccaggio di oggetti personali e attrezzature. Infine l'immobile è fornito di lavanderia comune aggiungendo un ulteriore livello di praticità.

### **PARKPLÄTZE / KELLER / WASCHKÜCHE**

Die Wohnung bietet auch zwei reservierte Parkplätze in der Tiefgarage die den Bewohnern Komfort und Sicherheit für ihre Fahrzeuge bieten.

Darüber hinaus bieten zwei Kellerräume reichlich Stauraum für persönliche Gegenstände. Schliesslich ist die Immobilie mit einer gemeinsamen Waschmaschine ausgestattet welche einen zusätzlichen Komfort bietet.



Notes

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of dots.

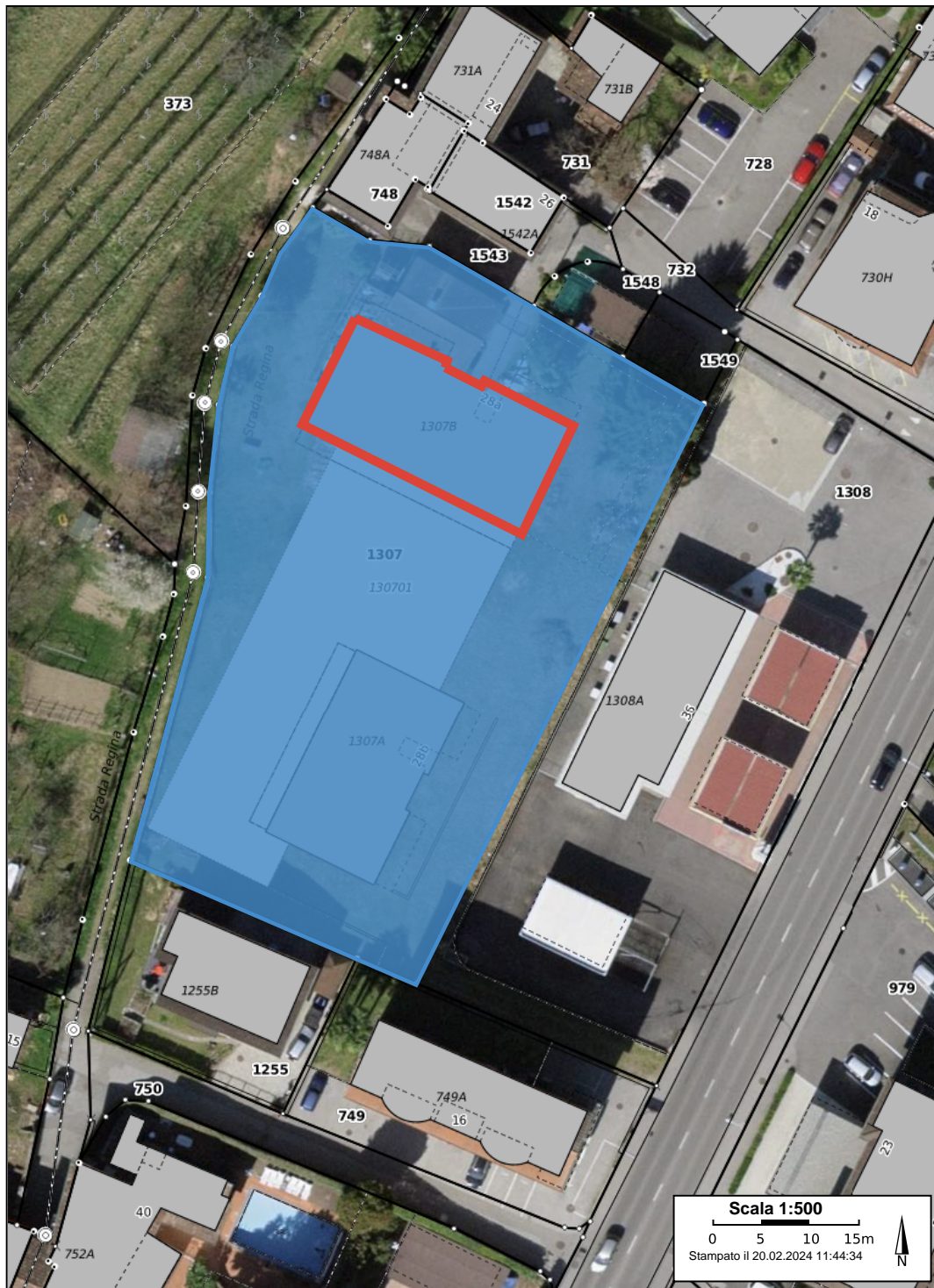
# Planimetria

## Grundriss



# Mappa catastale

## Katasterplan



Repubblica e Cantone  
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1

RDF 1307 Caslano

# Visiti immediatamente la proprietà!

## Besichtigen Sie die Liegenschaft sofort!

Vuole visitare in questo momento l'immobile digitalmente?

Le spieghiamo come fare:

- **Attivi la fotocamera del suo cellulare o del suo tablet**
- **Inquadri il codice QR**
- **Clicchi il link dell'oggetto che compare sul suo schermo**



Möchten Sie das Objekt gleich digital besichtigen?

Wir zeigen Ihnen, wie:

- **Aktivieren Sie die Kamera Ihres Mobiltelefons oder Tablets**
- **Richten Sie die Kamera auf den QR Code**
- **Klicken Sie auf den Link zum Objekt der auf Ihrem Display erscheint**



Virtual Tour

# Esposizione solare

## Besonnung



Estate / Sommer



Inverno / Winter



## Einfach und schnell zur günstigen Hypothek

Als Kunde von **RE/MAX Immobiliare Lugano** profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen, wenn Sie Ihr Wohneigentum über **HYPOTEQ** finanzieren.

### Ihre Vorteile

- ✓ **Umfassende Beratung**  
Ihr Berater bietet Ihnen einen erstklassigen Service mit Blick auf Ihre Bedürfnisse.
- ✓ **Keine Initialkosten**  
Sie sparen bis zu CHF 2'900 gegenüber anderen Anbietern.
- ✓ **Verbindliches Angebot innert Minuten**  
Den verbindlichen Zinssatz erfahren Sie innert Sekunden. Das Angebot ist für Sie in 15 Minuten erstellt.
- ✓ **Top-Konditionen**  
Dank Anschluss an die Hypotheken-Börse erhalten Sie automatisch den tiefsten Zinssatz.
- ✓ **Transparenz**  
Durch Platzierung Ihres Bedarfs an der Hypotheken-Börse haben Sie volle Transparenz und Vergleichbarkeit.
- ✓ **Schnell & einfach**  
Die Anbietersuche und zeitraubende Vergleichsarbeit erübrigen sich für Sie.

119001001-2727

Finanzierung  
CHF 560'000

Tragbarkeit  
35 %

119001001-2727

### KAUFPREIS

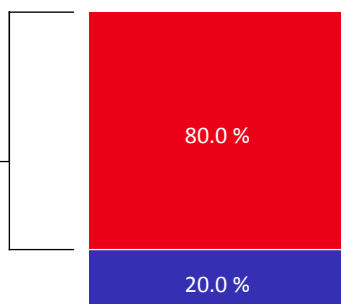
700'000 CHF

### FINANZIERUNG

560'000 CHF

### EIGENMITTEL

140'000 CHF



### HYPOTHEK/EN

1	Fest, 5 Jahre,	1.68 %	455'000 CHF
2		1.68 %	105'000 CHF

### BELASTUNG, MTL.

1'951 CHF

### EINKOMMEN, MTL.

5'500 CHF

### FINANZIERUNGSKOSTEN IM VERGLEICH ZUM EINKOMMEN



### DETAILS ZUR TRAGBARKEIT: MONATLICHE KOSTEN

#### Zinssätze aktuell

1. Hypothek: Fest, 5 Jahre, 1.68 %	1.68 %	455'000 CHF	<b>637 CHF</b>
2. Hypothek:	1.68 %	105'000 CHF	<b>147 CHF</b>

#### Zinssätze potenziell

1. Hypothek: Fest, 5 Jahre, 5.00 %	5.00 %	455'000 CHF	<b>1'896 CHF</b>
2. Hypothek:	5.00 %	105'000 CHF	<b>438 CHF</b>

#### Weitere Kosten

Amortisation, 2. Hypothek:	105'000 CHF in 15 Jahren	<b>583 CHF</b>
Unterhalt:	1.00 % von 700'000 CHF	<b>583 CHF</b>

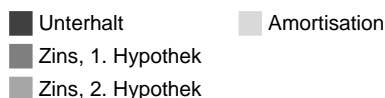
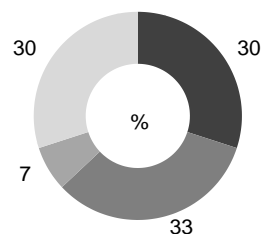
#### Tragbarkeit

Total Belastung, aktuell:	35 % von 5'500 CHF	<b>1'951 CHF</b>
Total Belastung, potenziell:	64 % von 5'500 CHF	<b>3'500 CHF</b>

### BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Eigenmittel, mindestens:	<b>20 %</b>
Amortisation, 2. Hypothek:	<b>15 Jahre</b>
Unterhalt:	<b>1.00 %</b>

### ZUSAMMENSETZUNG DER BELASTUNG



# Dettagli

## Details

### INFORMAZIONI GENERALI ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	119001001-2727
Immobile / Immobilie	Appartamento / Wohnung
Anno di costruzione / Baujahr	2023
Numero di fondo / Parzellen nummer	RFD 1307
Superficie del terreno / Grundstückfläche	ca. 2719 m <sup>2</sup>
Superficie abitabile lorda / Bruttowohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Numero di locali / Anzahl Zimmer	3½
Riscaldamento / Heizung	Termopompa, serpentine / Wärmepumpe, Bodenheizung
Terrazze / Terrassen	2
Posti auto / Parkplätze	2, Garage

### DISTANZE ENTFERNUNGEN

Asilo e scuole elementari / Kindergarten, Unterstufe:	ca. 800 m
Scuole medie / Oberstufe:	ca. 1 km
Negozi / Einkaufsmöglichkeiten: Migros (ca. 300 m )	
Distanza autostrada / Distanz Autobahn: Lugano Nord (ca. 8.5 km)	
Distanza aeroporto / Distanz Flughafen: Milano Malpensa (ca. 70 km)	
Città nelle vicinanze/ Nahegelegene Städte: Lugano (ca. 10 km)	
Stazione del treno Caslano / Bahnhof Caslano:	ca. 300 m / ca. 300 m

### PREZZO PREIS

Prezzo d'acquisto / Kaufpreis	CHF 700'000.-
-------------------------------	---------------

### ULTERIORI INFORMAZIONI / WEITERE INFORMATIONEN

L'appartamento è in vendita come oggetto a reddito. Attualmente è affittato fino e con l'anno 2026.

Die Wohnung steht auch als Renditeobjekt zum Verkauf. Es besteht ein Mietvertrag welcher bis und mit dem Jahr 2026 gültig ist.

## IL PROSSIMO PASSO

Il presente breve opuscolo può dare soltanto una prima impressione dell'oggetto. Non sostituisce la diretta conversazione confidenziale. Come agente immobiliare RE/MAX e come suo interlocutore sono volentieri a sua disposizione per una consulenza personale. Mi contatti per chiarire le prime domande o per fissare un appuntamento per una prima visita. Una visita dell'immobile è consentita soltanto con il suo agente immobiliare/interlocutore RE/MAX.

L'entrata a terreni o a immobili di proprietà privata senza permesso, in Svizzera, può portare a una denuncia. Le visite hanno senso soltanto se conosce già le condizioni di finanziamento e se si è già informato dal suo interlocutore bancario. La aiutiamo volentieri. In particolare per l'acquisto di oggetti di vacanza è necessaria una maggiore equità.

I dati indicati si basano sui dati forniti dal venditore. Per l'esattezza o la completezza delle informazioni, RE/MAX non può accettare nessuna responsabilità, questo deve essere controllato da ogni potenziale cliente in tutti i casi.

Questo opuscolo è destinato soltanto per lei personalmente e senza il nostro consenso non può essere copiato o messo a disposizione di terzi in nessuna forma. La proprietà in vendita può essere considerata riservata per voi, quando la riservazione è firmata ed il primo acconto versato sul nostro conto fiduciario oppure sul conto bancario del notaio. Le eventuali tasse d'onori, di registrazione, di spese di registrazione e di imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente. Tali costi in Ticino ammontano a circa il 2,2%. Eventuali imposte fondiarie e la provvigione dell'agente immobiliare sono a carico del venditore.

Mi chiami! Sarà un piacere per me sentirla e offrirle la mia migliore consulenza.

## DER NÄCHSTE SCHRITT

Die vorliegende Kurzbroschüre soll und kann Ihnen nur einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Sie ersetzt jedoch nicht das direkte, vertrauliche Gespräch. Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen als lokaler RE/MAX Makler gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich zur Klärung der ersten Fragen oder zur Vereinbarung eines ersten Besuchstermins.

Eine Besichtigung des Objektes ist nur mit Ihrem RE/MAX-Ansprechpartner/Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften ohne Erlaubnis kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen. Besichtigungen machen nur Sinn, wenn Sie über Finanzierungsmöglichkeiten bestens Bescheid wissen und sich bereits bei Ihrem Bankfachmann darüber informiert haben. Gerne helfen wir Ihnen dabei. Insbesondere bei Ferienobjekten gilt zu beachten, dass ein höheres Eigenkapital notwendig ist.

Die von uns weitergegebenen Informationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann seitens RE/MAX keine Gewähr übernommen werden, diese sollten vom Interessenten in jedem Falle kontrolliert werden.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch irgendwo auf elektrische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden. Das Objekt gilt als definitiv für Sie reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von Ihnen unterzeichnet ist und die erste Anzahlung bei uns oder beim Notar eingegangen ist. Allfällige Spesen wie Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Diese belaufen sich im Tessin auf ca. 2,2%. Die allfällige Grundstücksgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.

Rufen Sie mich an! Ich freue mich auf Sie und werde Sie bestens beraten.



## Ci contatti presso **RE/MAX Immobiliare Lugano**



### **Volker Nies**

Franchiseowner / Fiduciario immobiliare  
Property Broker with Federal Diploma

M +41 76 362 28 30  
T +41 91 960 28 30  
F +41 91 960 20 59  
E [info@remax-tre.ch](mailto:info@remax-tre.ch)

### **Vendomus Immobilien AG**

Piazzetta San Carlo 2  
6900 Lugano  
E [info@remax-tre.ch](mailto:info@remax-tre.ch)

<http://remax-tre.ch/>

**RE/MAX**  
Immobiliare Lugano