



**Casa unifamiliare con ufficio
separato, ideale per famiglie**
**Einfamilienhaus mit
separatem Arbeitszimmer,
ideal für Familien**

6935 Bosco Luganese - Ticino



Scansioni qui!
remax.ch/119001001-2828



Fonte / Quelle: Google

Benvenuti a Bosco Luganese!

DESCRIZIONE DEL COMUNE

Bosco Luganese è una frazione del comune di Bioggio. La fusione è stata decisa in votazione popolare consultiva il 30 settembre 2004.

Il paese è situato sul "Monte Cervello", tra Bioggio e Cademario, a 7 km dalla stazione Taverne della ferrovia del Gottardo (Bellinzona-Chiasso).

Bosco Luganese è una zona collocata su un versante soleggiato e ricca di vigneti. Da questo pendio è possibile godere di una meravigliosa vista sulla Val Vedeggio, sul Lago di Lugano e sulla sua città. Pur essendo fuori dal centro, si trova in posizione strategica per raggiungere la città in tempi brevi.

Moltiplicatore d'imposta comunale 2024: 57%
www.boscoluganese.ch



Fonte / Quelle: Google

Willkommen in Bosco Luganese!

BESCHREIBUNG DER GEMEINDE

Bosco Luganese ist ein Quartier der Gemeinde Bioggio. Die Zusammenlegung mit der Gemeinde wurde mit einer konsultativen Volksabstimmung am 30. September 2004 entschlossen.

Das Dorf liegt auf dem „Monte Cervello“, zwischen Bioggio und Cademario, 7 Kilometer vom Bahnhof Taverne der Gotthardbahn (Bellinzona-Chiasso) entfernt.

Bosco Luganese befindet sich an einem sonnigen Hang und ist reich an Weinbergen. Von hier aus kann man eine tolle Aussicht auf das Vedeggio-Tal, den Luganer See und die Stadt Lugano geniessen. Bosco Luganese befindet sich in erhöhter Lage ausserhalb der Stadt, ist aber gleichzeitig hervorragend angebunden.

Steuerfuss 2024: 57%
www.boscoluganese.ch



LA POSIZIONE

La proprietà si trova nella parte iniziale di Bosco Luganese, offrendo un equilibrio perfetto tra la tranquillità rurale e l'accesso ai principali servizi.

La fermata dell'autopostale è situata proprio di fronte alla proprietà, permettendo di raggiungere facilmente Lugano, Bioggio, Cademario e Agno. A soli 2 km di distanza si trovano scuole, supermercati, ufficio postale e ristoranti.

DIE LAGE

Die Immobilie befindet sich im ersten Teil von Bosco Luganese und bietet ein perfektes Gleichgewicht zwischen ländlicher Ruhe und Zugang zu den wichtigsten Dienstleistungen.

Die Postautohaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus und ermöglicht einen einfachen Zugang zu Lugano, Bioggio, Cademario und Agno. Schulen, Supermärkte, die Post und Restaurants sind nur 2 km entfernt.



Questa splendida casa unifamiliare, costruita nel 2010, è sviluppata su tre piani e dotata di un incantevole giardino privato.

Questa residenza combina design moderno e comfort, offrendo uno spazio ideale per una famiglia.

Dieses schöne Einfamilienhaus stellt die perfekte Verbindung von modernem Stil und Funktionalität dar und bietet ein gemütliches und anspruchsvolles Ambiente für die ganze Familie.

Es wurde 2010 gebaut, besteht aus drei Etagen und verfügt über einen charmanten privaten Garten. Diese Residenz kombiniert modernes Design und Komfort und bietet einen idealen Platz für eine Familie.



All'ingresso, sarete accolti da un ampio spazio aperto dove, a lato, si trovano le scale che conducono sia al piano inferiore che superiore. Il corridoio vi guiderà verso la zona notte, composta da tre camere da letto.

La camera principale è dotata di un elegante bagno en suite con vasca, perfetto per momenti di relax. Le altre due camere, anch'esse spaziose e luminose, sono servite da un bagno esterno con una moderna doccia. La pavimentazione in microcemento conferisce un tocco contemporaneo e raffinato a entrambi i piani notte e giorno.

Beim Betreten werden Sie von einem grossen, offenen Raum mit einer Treppe begrüsst, die sowohl in die untere als auch in die obere Etage führt. Der Korridor führt Sie in den Schlafbereich, der aus drei Schlafzimmern besteht.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein elegantes Badezimmer mit Badewanne, perfekt für entspannende Momente. Die beiden anderen Schlafzimmer sind ebenfalls geräumig und hell und teilen sich ein Badezimmer mit moderner Dusche. Der Bodenbelag aus Mikrozzement ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss modern und raffiniert.





Salendo al piano superiore, sarete accolti da una zona giorno straordinariamente luminosa grazie alle ampie finestre.

La cucina, situata sul lato sinistro, è completamente attrezzata con elettrodomestici Miele di alta qualità, ideale per chi ama cucinare e intrattenere. In questa zona troviamo inoltre un pratico bagno di servizio.

Dal soggiorno si accede al terrazzo e al giardino privato, un'oasi di tranquillità perfetta per godersi momenti all'aria aperta.

Im Obergeschoss empfängt Sie dank der grossen Fenstertüren ein aussergewöhnlich heller Wohnbereich.

Die Küche, die sich auf der linken Seite befindet, ist komplett mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. In diesem Bereich befindet sich auch ein praktisches Gästebad.

Vom grossen Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse und in den privaten Garten, eine Oase der Ruhe, die zum Geniessen von Momenten im Freien einlädt.



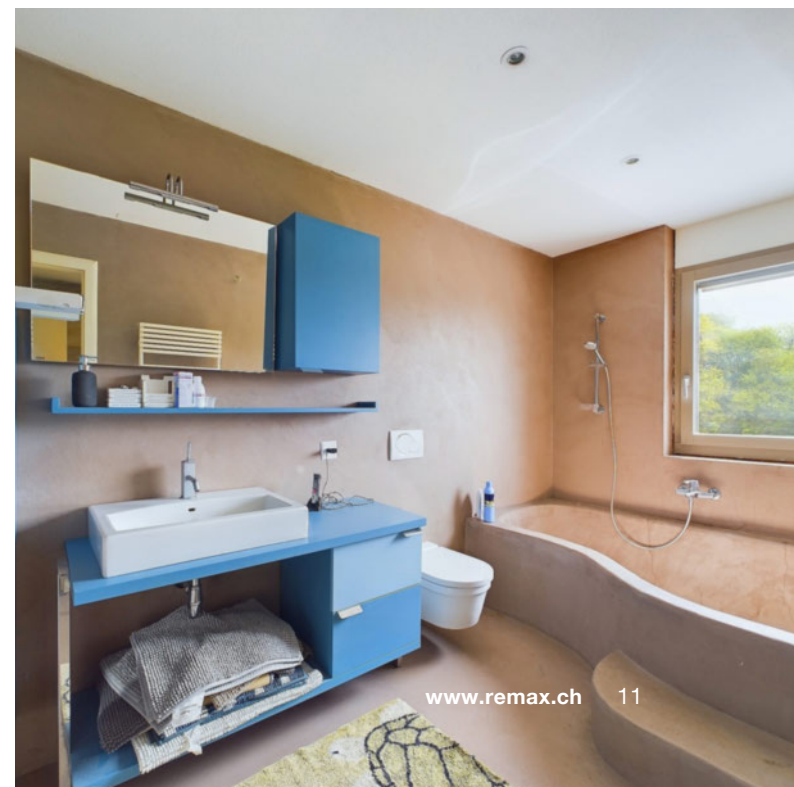


Al piano inferiore, troviamo uno spazio versatile con ingresso separato, attualmente adibito a studio. Questo piano include anche un comodo ripostiglio, un ulteriore bagno e una lavanderia equipaggiata con una termopompa di ultima generazione, garantendo efficienza energetica e praticità.

La casa è inoltre dotata di un nuovo impianto di climatizzazione, assicurando comfort durante tutte le stagioni. Attualmente, la proprietà è in fase di ritinteggiatura, offrendo agli acquirenti un ambiente fresco e rinnovato. Completano la proprietà due posteggi coperti di proprietà, offrendo sicurezza e comodità per i vostri veicoli.

In der unteren Etage befindet sich ein vielseitiger Raum mit separatem Eingang, der als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Auf dieser Etage befinden sich auch ein praktischer Abstellraum, ein zusätzliches Badezimmer und eine Waschküche mit einer modernen Thermopumpe.

Das Haus ist mit einer neuen Klimaanlage ausgestattet, die in allen Jahreszeiten für Komfort sorgt. Derzeit wird das Haus neu gestrichen, um den Käufern eine frische und renovierte Umgebung zu bieten. Zwei überdachte Parkplätze runden das Angebot ab.





Questa casa unifamiliare rappresenta la fusione perfetta tra stile moderno e funzionalità, offrendo un ambiente accogliente e sofisticato per tutta la famiglia.

Non perdetevi l'opportunità di vivere in questo magnifico immobile. Contattateci per ulteriori informazioni e per prenotare una visita.

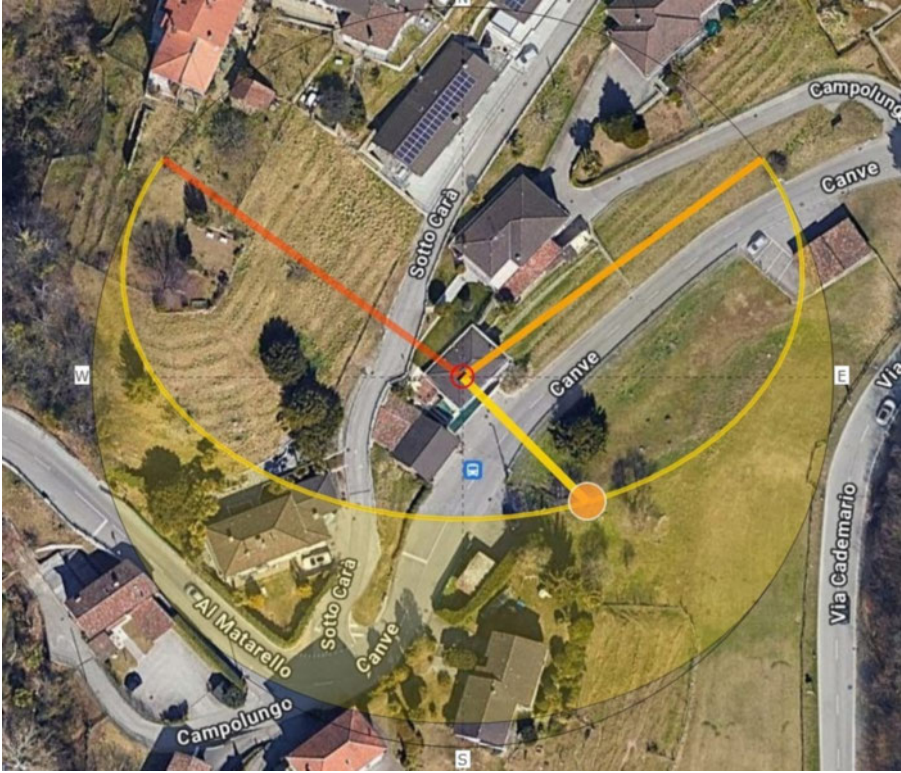
Dieses Einfamilienhaus stellt die perfekte Kombination aus modernem Stil und Funktionalität dar und bietet ein gemütliches und anspruchsvolles Ambiente für die ganze Familie.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in dieser herrlichen Immobilie zu wohnen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Esposizione solare

Besonnung



Estate / Sommer



Inverno / Winter

Mappa catastale

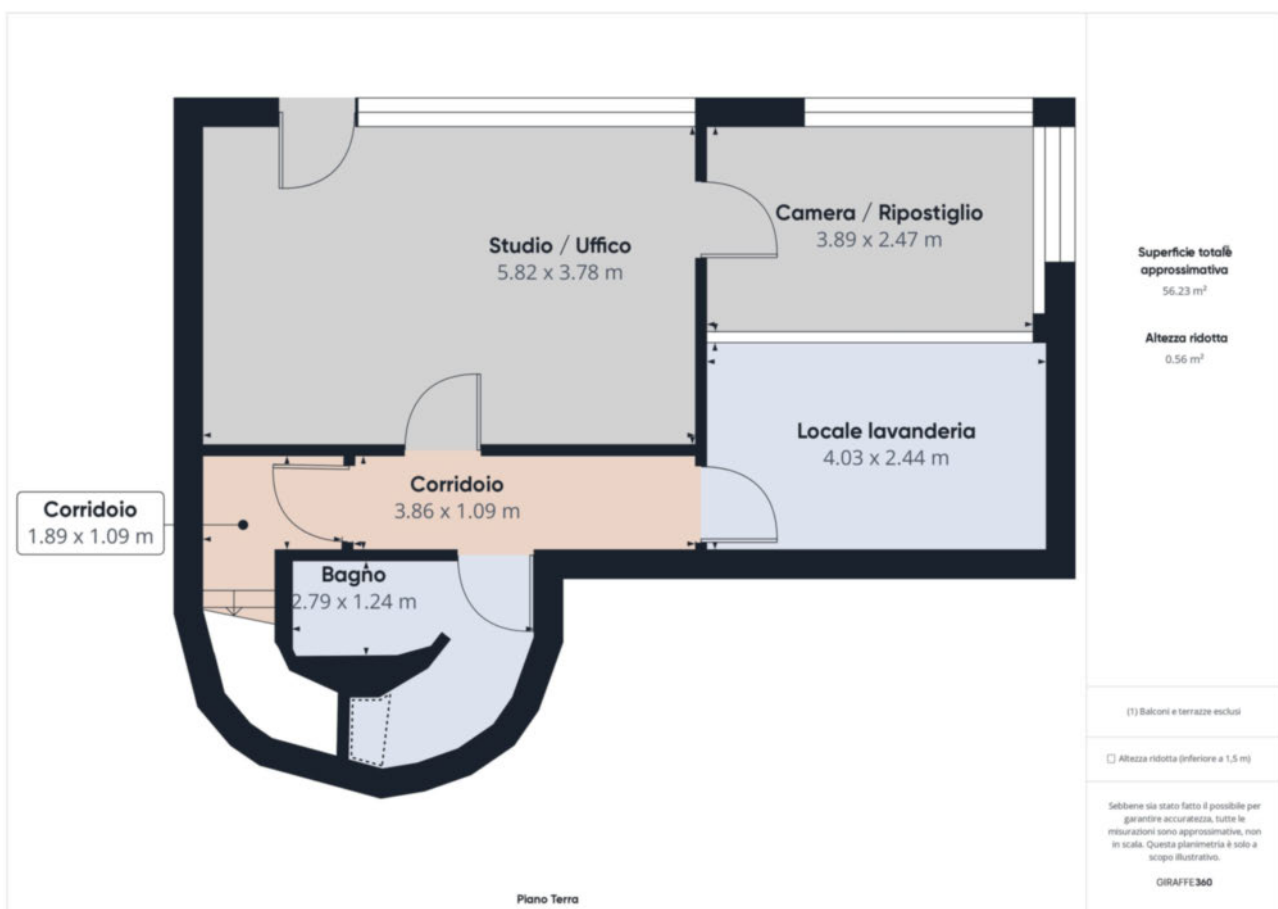
Katasterplan



Numero di fondo / Parzellennummer : RFD 531 Bosco Luganese

Planimetria

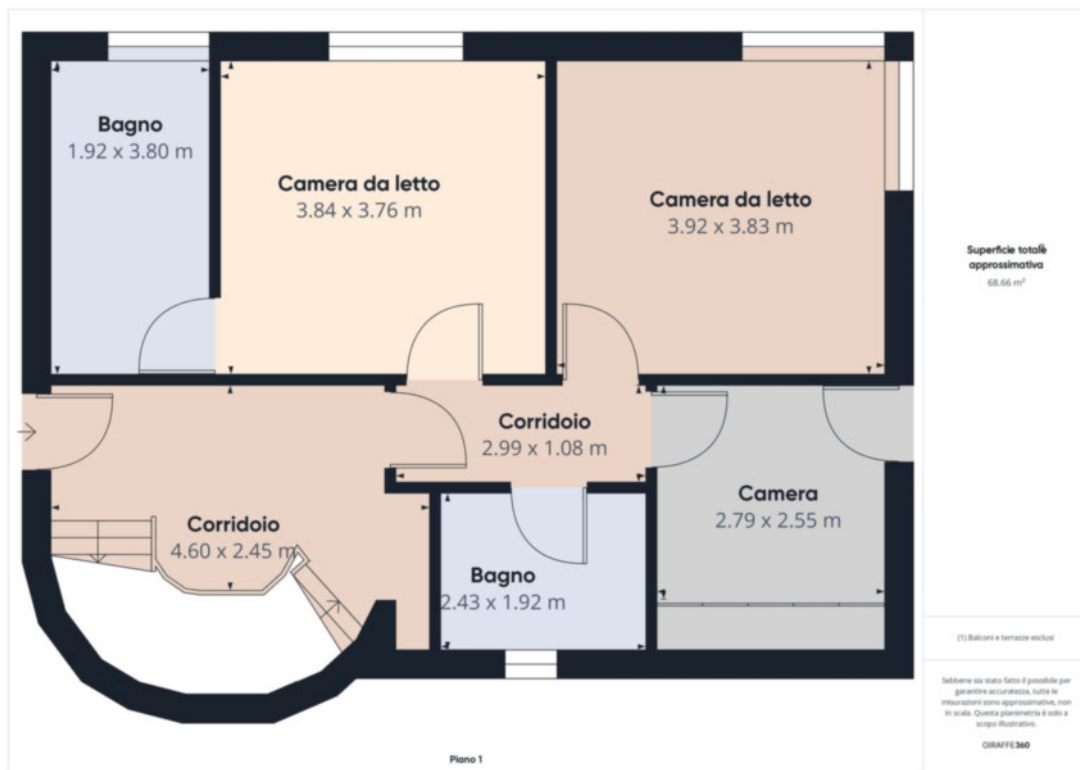
Grundrisse



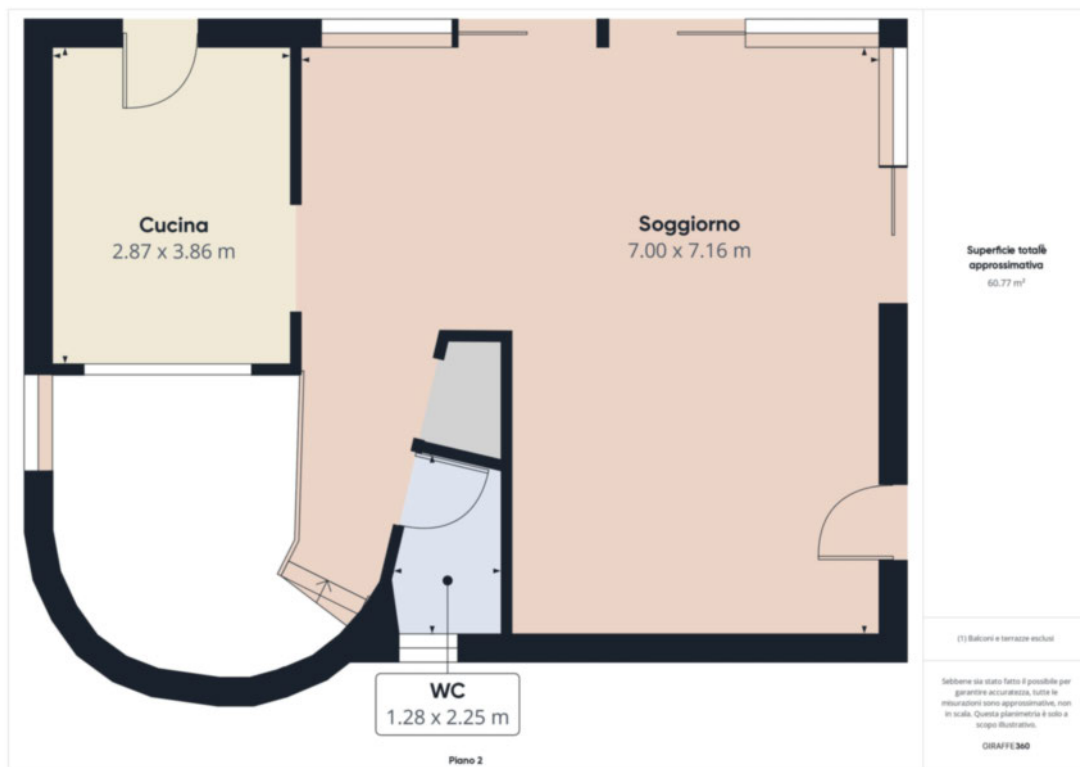
Piano terra / Erdgeschoss

Planimetria

Grundriss



1. piano / 1. Geschoss



2. piano / 2. Geschoss



Notes

A large grid of small dots for taking notes.

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**



Tour virtuelle / Virtueller Rundgang



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.

119001094-25

Finanzierung
CHF 1'112'000

Tragbarkeit
35 %

119001094-25

KAUFPREIS

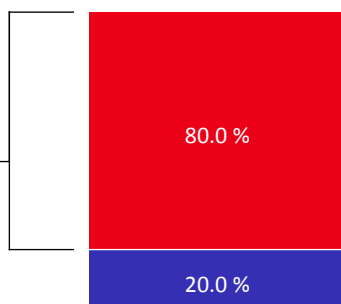
1'390'000 CHF

FINANZIERUNG

1'112'000 CHF

EIGENMITTEL

278'000 CHF



HYPOTHEK/EN

1	Fest, 5 Jahre,	1.68 %	903'500 CHF
2		1.68 %	208'500 CHF

BELASTUNG, MTL.

3'873 CHF

EINKOMMEN, MTL.

11'100 CHF

FINANZIERUNGSKOSTEN IM VERGLEICH ZUM EINKOMMEN



DETAILS ZUR TRAGBARKEIT: MONATLICHE KOSTEN

Zinssätze aktuell

1. Hypothek: Fest, 5 Jahre, 1.68 %	1.68 %	903'500 CHF	1'265 CHF
2. Hypothek:	1.68 %	208'500 CHF	292 CHF

Zinssätze potenziell

1. Hypothek: Fest, 5 Jahre, 5.00 %	5.00 %	903'500 CHF	3'765 CHF
2. Hypothek:	5.00 %	208'500 CHF	869 CHF

Weitere Kosten

Amortisation, 2. Hypothek:	208'500 CHF in 15 Jahren	1'158 CHF
Unterhalt:	1.00 % von 1'390'000 CHF	1'158 CHF

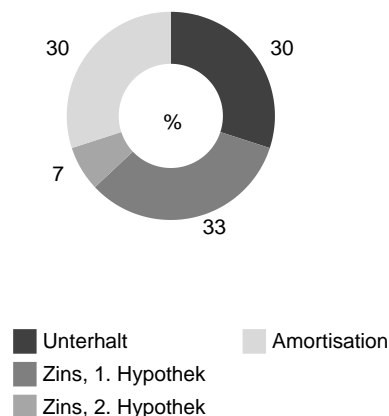
Tragbarkeit

Total Belastung, aktuell:	35 % von 11'100 CHF	3'873 CHF
Total Belastung, potenziell:	63 % von 11'100 CHF	6'950 CHF

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Eigenmittel, mindestens:	20 %
Amortisation, 2. Hypothek:	15 Jahre
Unterhalt:	1.00 %

ZUSAMMENSETZUNG DER BELASTUNG



Dettagli

Details

INFORMAZIONI GENERALI ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	119001001-2828
Immobilie / Immobilie	Casa unifamiliare/ Einfamilienhaus
Residenza / Wohnsitz	Primaria; Secondaria su richiesta / Erstwohnsitz; Zweitwohnsitz auf Anfrage
Anno di costruzione / Baujahr	2010
Numero di fondo / Parzellen Nummer	RFD 531 Bosco Luganese
Superficie del terreno / Grundstücksfläche	ca. 427 m ²
Superficie abitabile lorda / Bruttowohnfläche	ca. 185 m ²
Numero Locali / Anzahl Zimmer	5 ½
Camere / Zimmer	4
Bagni / Badezimmer	3 + 1 WC
Riscaldamento / Heizung	Termopompa, serpentine / Bodenheizung mit Wärmepumpe
Lavanderia / Waschküche	Si / Ja
Giardino / Garten	Si / Ja
Posti auto / Parkplätze	2

DISTANZE ENTFERNUNGEN

Asilo e scuole elementari / Kindergarten, Unterstufe: ca. 1.6 km
Negozi / Einkaufsmöglichkeiten: Coop ca. 2.2 km
Distanza autostrada Lugano Nord / Distanz Autobahn Lugano Nord: ca. x km
Distanza aeroporto / Distanz Flughafen: Milano Malpensa (ca. 86 km)
Città nelle vicinanze / Nahegelegene Städte: Lugano (ca. 8 km)
Mezzi pubblici / Öffentliche Verkehrsmittel: Bus (ca. 20 m)

PREZZO PREIS

Prezzo d'acquisto - Kaufpreis	CHF 1'390'000.—
-------------------------------	-----------------

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'oneri, 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

Vendomus Immobilien AG

Piazzetta San Carlo 2
6900 Lugano
E info@remax-tre.ch

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

RE/MAX
Immobiliare Lugano