

Fiduciaria immobiliare  
Intermediazione  
Promozioni Immobiliari



ULTIMO PIANO – CAMERA-SOPPALCO – TERRAZZO DI m2 26

## **ELEGANTE APPARTAMENTO 3.5 LOC. DUPLEX CON GRANDE TERRAZZO A CADEMPINO**

MAPPALE 471 RFD CADEMPINO – PPP 5 (Fol. 28274) 153.300/1000

**IN VENDITA**



Via Alla Stazione 4A- 6814 Cadempino

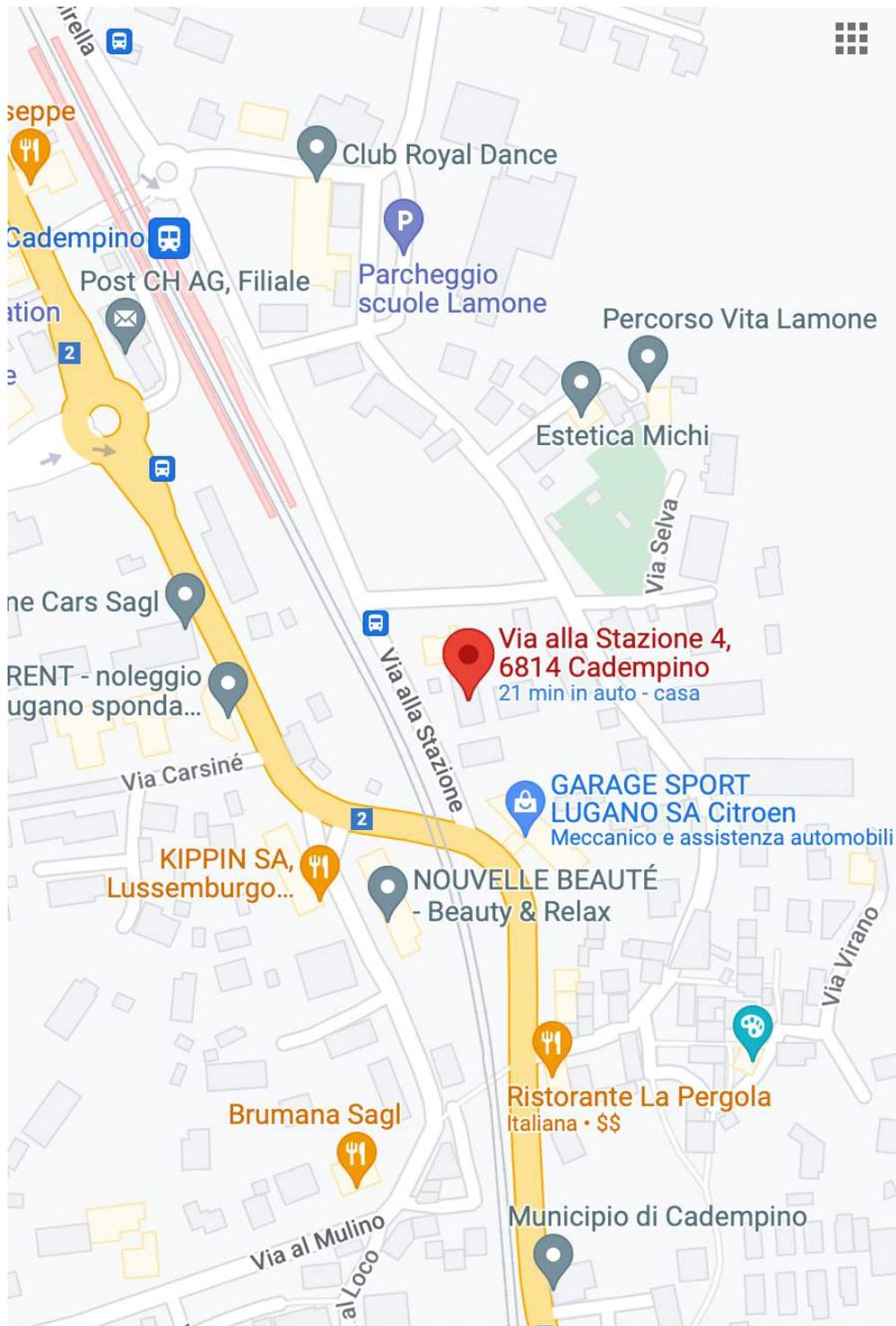
## IL COMUNE

Cadempino è un comune nel distretto di Lugano situato sulla sponda sinistra del fiume Vedeggio, in prossimità dello svincolo autostradale di Lugano-Nord. Il territorio, piuttosto esiguo, è di 7.6 km<sup>2</sup> con una popolazione di ca. 1450 abitanti. Il comune è suddiviso in 3 zone: Ronchetto, situato tra i ruscelli Ponteggia e Valle del Gaggio, prevalentemente a carattere residenziale, la seconda zona, denominata Cadempino di sopra, è situata ad est della ferrovia e della strada cantonale e l'ultima, Cadempino di sotto, ad ovest delle due arterie, a carattere prevalentemente industriale-commerciale. Oltre alla sua posizione strategica e vicinanza a tutti i servizi, Cadempino è nota per l'attrattività fiscale che ne fa uno dei comuni con il moltiplicatore d'imposta comunale più basso. Nel comune sono presenti le scuole dell'infanzia, mentre le scuole elementari sono situate nel vicino comune di Lamone e le scuole medie a Gravesano.



## L'UBICAZIONE

La residenza è situata in zona denominata "Piana" ai margini della linea ferroviaria e vicino all'area verde svago di Cadempino e relativo autosilo. La zona risulta particolarmente comoda e strategica data la vicinanza con la stazione FFS, la strada cantonale e la fermata del bus TPL, tuttavia con un impatto fonico ridotto grazie ai ripari fonici e barriere architettoniche. Nelle immediate vicinanze vi sono pure le Scuole consortili di Lamone-Cadempino.



## LA RESIDENZA

La residenza "Condominio Stazione", edificata nel 2009, è situata in un quartiere residenziale circoscritto da edifici plurifamiliari e villette.

L'edificio si sviluppa su 3 livelli fuori terra con 6 appartamenti totali, oltre ad un piano cantinato dove sono predisposte la lavanderia condominiale, le cantine e i locali tecnici. I giardini al piano terra sono assegnati ai relativi appartamenti.

L'accesso alla residenza è garantito da una strada privata e antistante il retro dell'edificio (ed entrata principale) sono predisposti i posteggi esterni.

## L'APPARTAMENTO

L'appartamento in vendita è situato al terzo ed ultimo piano ed è composto da 3.5 locali distribuiti su 2 livelli, o meglio l'area al piano d'entrata con la zona giorno, cucina aperta sul soggiorno, una camera e il w.c.-bagno. Il piano soppalco, realizzato in struttura solida metallica, è dedicato attualmente alla camera matrimoniale con relativi vani per le armadiature.

L'appartamento dispone di un grande ed apprezzabile terrazza coperta di 26 m2, con vista panoramica, composta dalla parte principale prospiciente il soggiorno e la continuazione laterale.

L'appartamento dispone di una cucina moderna, un pavimento in grès porcellanato e un alto soffitto con travi a vista.

L'appartamento comprende anche una cantina e un posteggio esterno.

### **Disposizione:**

atrio-entrata con armadio a muro, w.c.-bagno, camera, soggiorno-pranzo-cucina, scale, camera matrimoniale soppalcata;

## DATI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

No. Fondo e PPP:	471 RFD Cadempino – PPP 28274
Superficie fondo:	m2 645
Superficie lorda abitabile:	m2 76 ca.
Superficie locale cantina ripostiglio al -1:	20 m2
Terrazzo esterno:	m2 26
Anno di costruzione:	2009
Strutture perimetrali /portanti:	cemento armato + mattone intonacato
Muratura interna:	cotto intonacato

Tetto:	a falde
Serramenti:	PVC doppio vetro
Riscaldamento:	gas - serpentine
Pavimenti:	grès
Avvolgibili:	a comando elettrico
Posteggi:	1 posteggio esterno
Disponibilità:	da concordare
Costi accessori:	CHF 3'278.17 (consuntivo 2020) compreso Accantonamento fondo rinnovamento (quota annuale 2020 CHF 459.90)
Fondo rinnovamento	saldo 2020 CHF 17'102.75 (31.12.2022)

**DATI DI PR:**

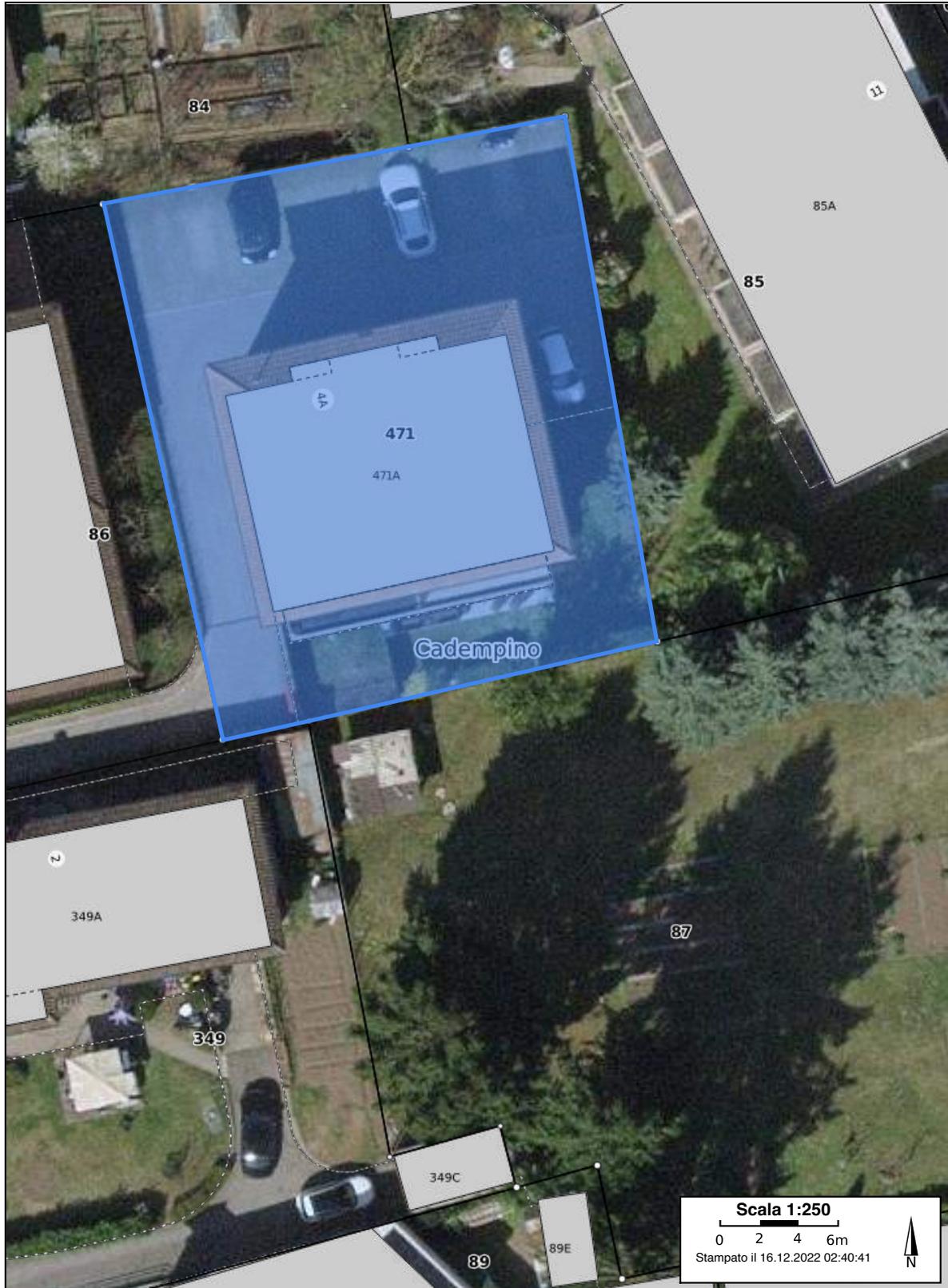
Zona:	Zona residenziale semi intensiva R s-int.
Indice di sfruttamento:	0.7

**PREZZO DI VENDITA:**

**CHF 530'000.--**

Tutto compreso

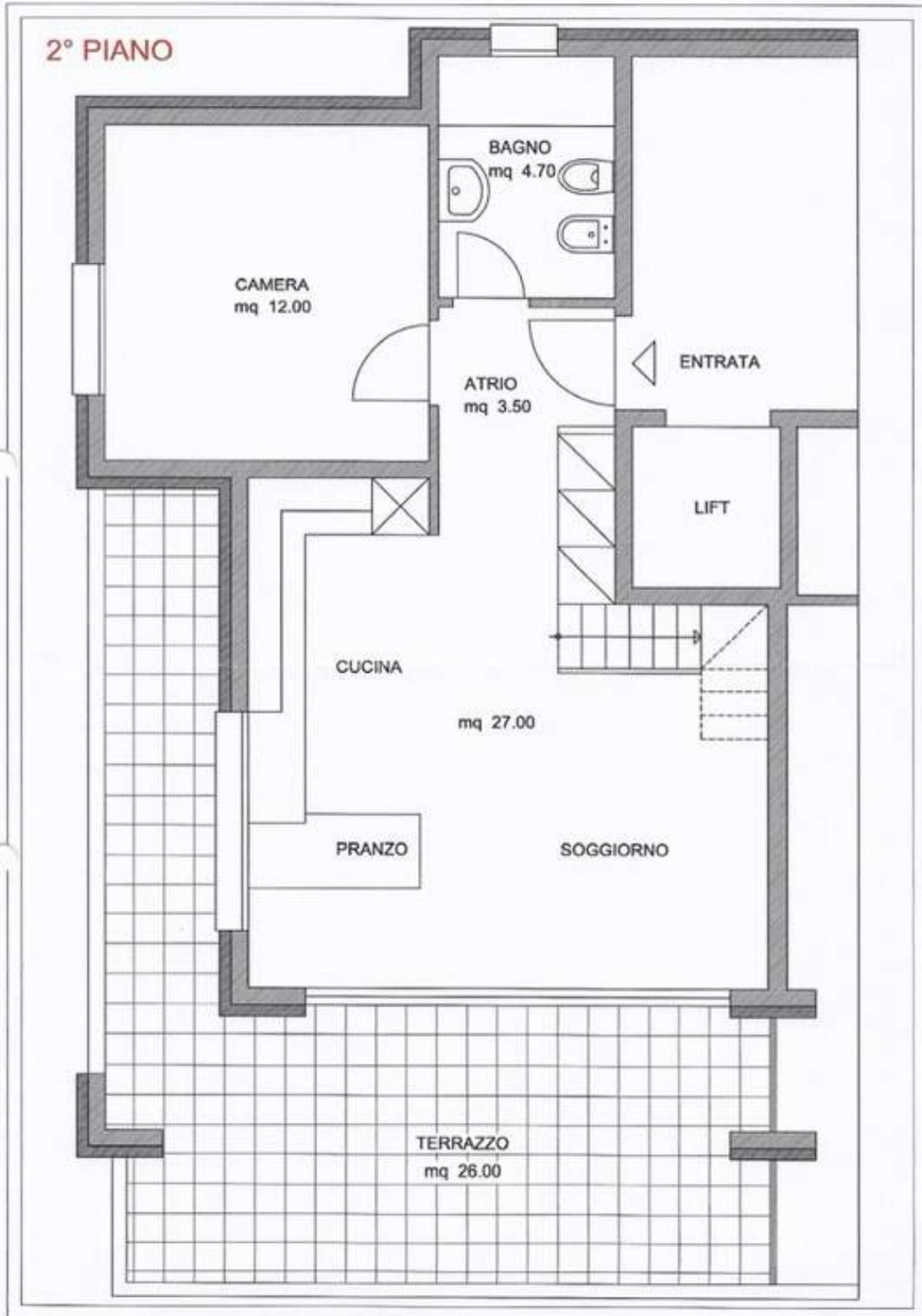
# ORTOFOTO



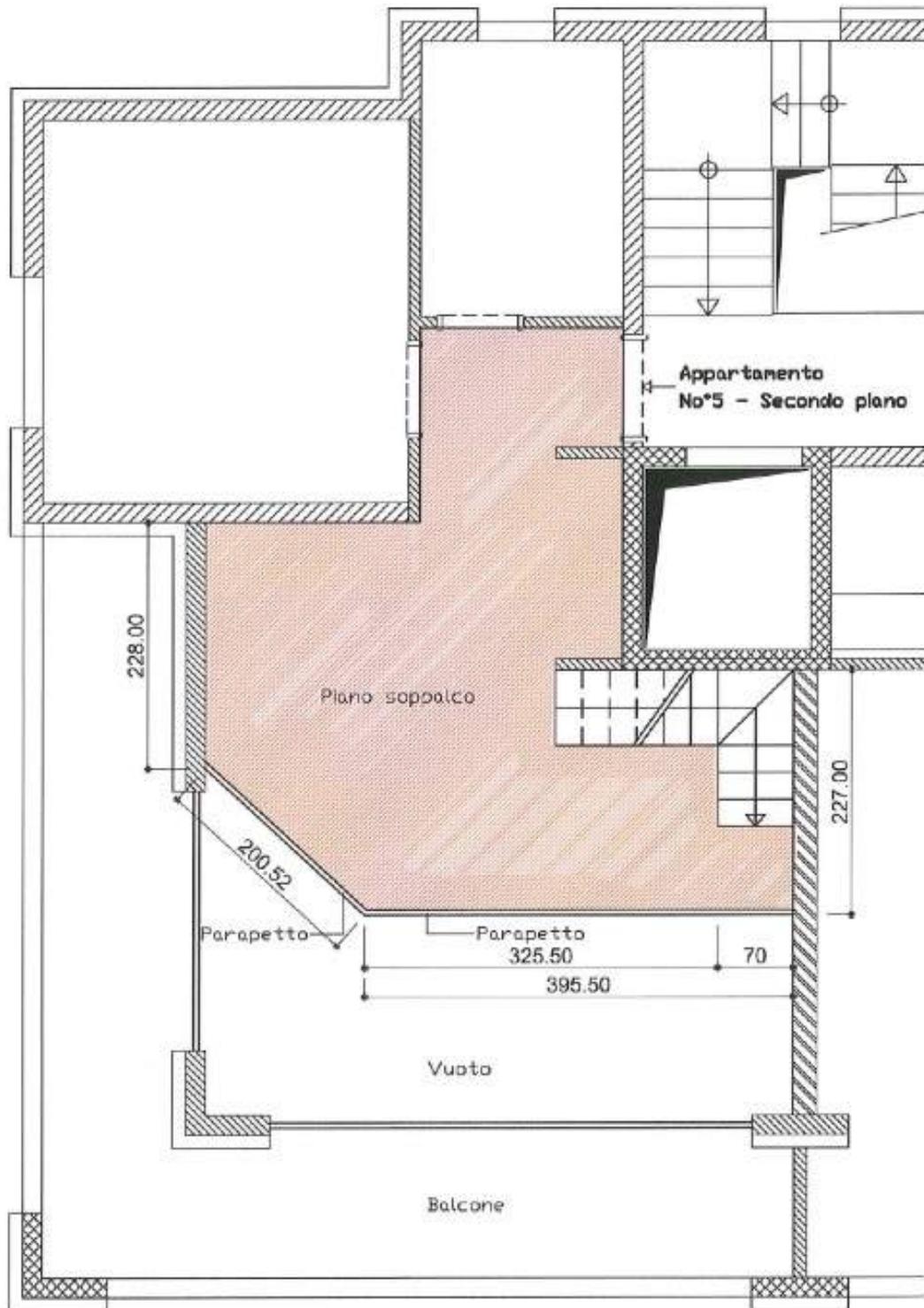
## PLANIMETRIA



## PIANO APPARTAMENTO



STABILE AL MAPPALE 471  
COMUNE DI CADEMPINO



FOTO



















PER INFORMAZIONI E VISITE:



msc immobiliare

**MSC immo trust SAGL - Sig. RAFFAELE SCIARONI**  
**Via Dufour 2 – CH 6900 Lugano**  
**++41 78 898 55 49**  
**[sciaroni@msc-immo.ch](mailto:sciaroni@msc-immo.ch)**