

**Interessante casa bifamiliare di ampia metratura con due unità 4,5 locali
in posizione ricercata ed esclusiva a Breganzona**









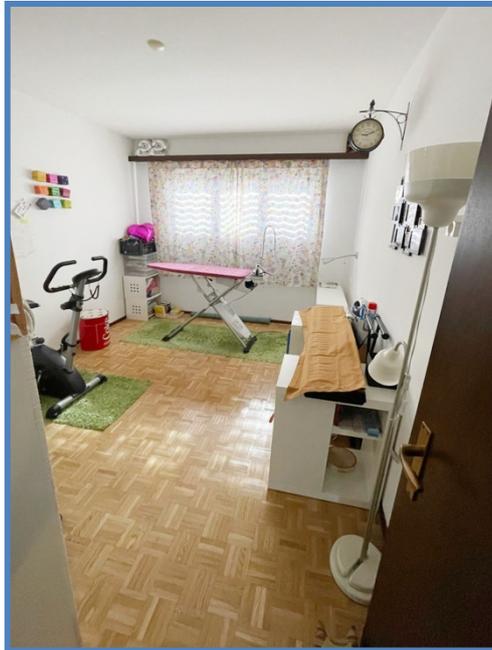








Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch info@casalugano.ch





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

DESCRIZIONE

A Breganzona, frazione di Lugano che si estende sulla sua collina ovest da sempre famosa per la sua vita a misura d'uomo e per i suoi verdi paesaggi, proponiamo alla vendita una interessante casa bifamiliare composta da due unità 4,5 locali.

L'immobile si trova in posizione molto ricercata e particolarmente esclusiva. La situazione, molto tranquilla e soleggiata, garantisce la massima pace, anche grazie all'accesso possibile unicamente tramite strada privata ad accesso esclusivo dei residenti.

Il contesto è immerso nel verde più incontaminato e consente di poter vivere a stretto contatto con la natura, senza dover prescindere dai servizi più comuni, tutti disponibili in pochi minuti.

La casa dispone di un lotto di ben 1'000 mq di cui 500 mq sono ad uso esclusivo dell'unità al pianterreno con un meraviglioso giardino con pergola e zona orto, perfettamente curato. Lo spazio verde, di composizione prevalentemente pianeggiante, consente di organizzare qualsiasi attività all'aperto si desideri, offrendo ampi spunti per godersi al meglio le stagioni più belle dell'anno.

I due appartamenti sono disposti uno per livello. L'unità al piano superiore è dotata di due belle terrazze coperte di 10.50 mq e 5.50 mq. Qui è possibile rilassarsi all'aria aperta o anche organizzare dei bei pranzi esterni ammirando un piacevole panorama sulla natura e sui rilievi circostanti.

Entrambe le abitazioni dispongono di una superficie importante pronta a rispondere a qualsiasi esigenza abitativa e di ben tre bagni, tutti finestrati.

La casa, edificata negli anni '80, ha visto nel 2009 la sostituzione della caldaia con un nuovo impianto, sempre a gasolio e boiler per l'acqua calda e nel 2014 un'importante opera di ristrutturazione che ha incluso un completo rifacimento di tutti i bagni e delle due cucine, una ritinteggiatura e una levigazione dei pavimenti. Come risultato di questi sforzi e grazie alle mille attenzioni dei proprietari negli anni, l'immobile si trova in ottimo stato manutentivo e non necessita di interventi di natura urgente.

Il riscaldamento, generato dal detto sistema a gasolio offre una diffusione a serpentine di calore ed è aiutato da buoni serramenti in legno e isolante vetrocamera. La pavimentazione è in piastrelle nella zona giorno del primo piano, cotto per l'area corrispondente al pianterreno e parquet per le camere.



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

Qualora si fosse interessati ad un acquisto a reddito la soluzione risulterebbe decisamente appetibile: essendo entrambi gli appartamenti attualmente affittati si potrebbe infatti generare da subito un ottimo reddito, in grado di consentire un ottimo utile anno dopo anno.

Da notare che una casa bifamiliare in posizione stupenda, immersa nel verde della natura, su un lotto di ben 1'000 mq, in ottimo stato manutentivo e con margini di guadagno così interessanti risulta essere un'occasione davvero introvabile e da non lasciarsi assolutamente sfuggire.

Le due unità che compongono l'immobile sono completamente speculari ad eccezione degli esterni in quanto quella al pianterreno è dotata del grande giardino mentre quella al piano inferiore delle terrazze esterne coperte. Entrambe misurano 168 mq lordi.

La composizione degli appartamenti è di ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile con zona pranzo e camino, corridoio con grande armadiatura a muro, una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno finestrato con vasca, un bagno finestrato con doccia e di un bagno wc.

Il piano interrato, condiviso dalle due unità, offre un grande locale hobby (grottino), un bagno con doccia, un locale lavanderia, uno stenditoio, il locale tecnico, e un rifugio mentre sopra all'unità al piano superiore si trova un grande sottotetto accessibile tramite scala retrattile, attualmente utilizzato come ripostiglio.

Due box auto al piano interrato, un terzo box auto al di fuori dell'abitazione, due livelli di piazzale per posteggiare almeno quattro auto e una comoda cantina completano questa imperdibile offerta.

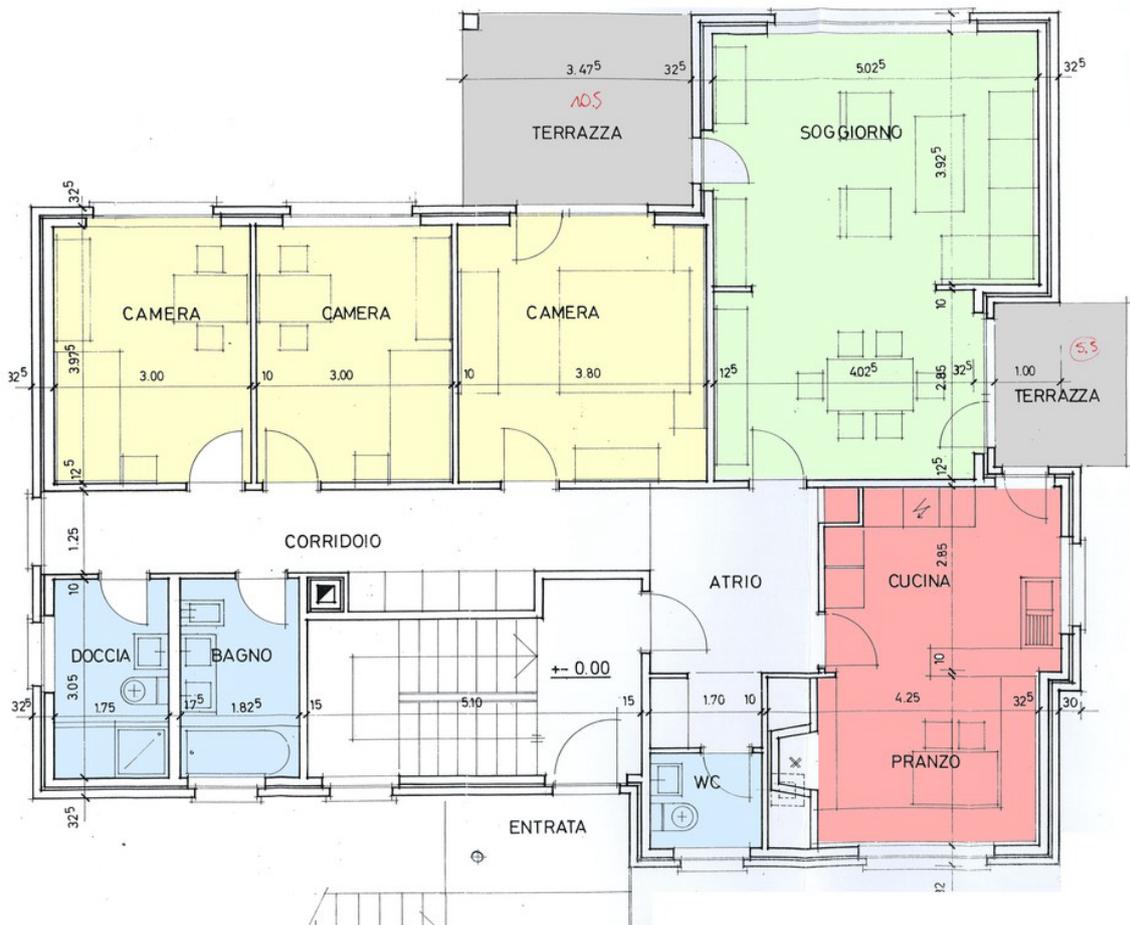
UNA SOLUZIONE DAVVERO INTROVABILE!!

Prezzo CHF 2'190'000.--

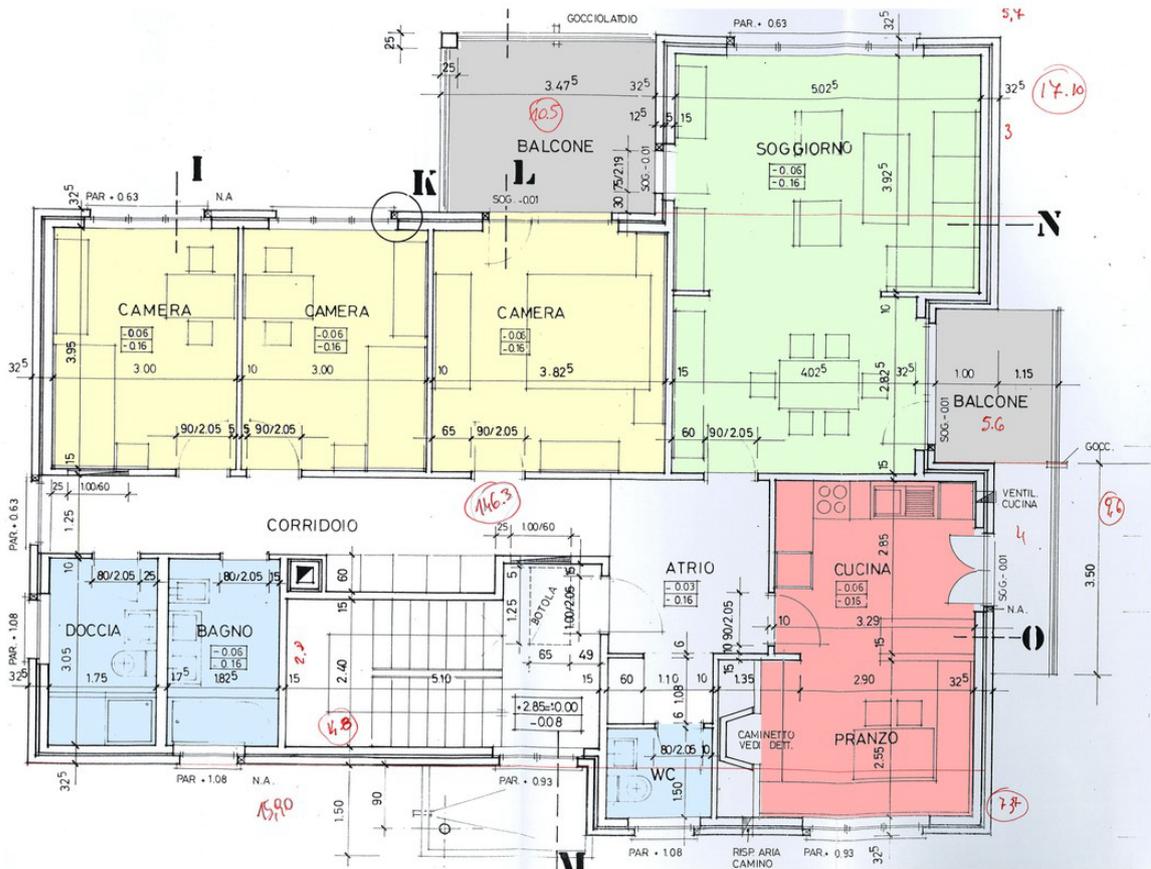
TABELLA DATI

Locali	Camere da Letto	Bagni	Terrazze
9	6	7	2
Cantine	Lavanderie	Livelli	Anno di Costruzione
1	1	3	1980
Anno di Ristrutturazione	Superficie	Superficie Fondo	Superficie Giardino
2014	336 mq	1000 mq	500 mq
Superficie Terrazza	Parcheggi Esterni	Box Auto	
16 mq	4	3	

PIAN TERRENO



PIANO PRIMO



PIAN INTERRATO

