

# CRESCIANO

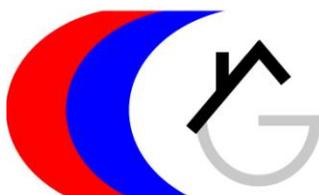
Mehrfamilienhaus mit 3 Wohn. am Fluß  
sonnig, ruhig mit Garten und Parkplätzen

*Casa plurifamiliare di 3 app. vicino al fiume  
soleggiata, tranquilla, con giardino e posti auto*



4180/3821

Fr. 845'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

[www.ti-immobili.ch](http://www.ti-immobili.ch)

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • [beat.geiersberger@ti-immobili.ch](mailto:beat.geiersberger@ti-immobili.ch)

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



## ● Standort | Umgebung

6705 Cresciano, Ai Industrie 6  
Region: Riviera  
Lage: sonnig und ruhig  
Ausblick: Bergblick  
Geschäfte: 500 m  
öffentliche Verkehrsmittel: 1400 m  
Entfernung vom nächsten Dorf: 10 km  
Autobahnenentfernung: 10 km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Art der Immobilie: 3-Familienhaus  
Grundfläche: ca. 763 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>  
Etagen: 2  
Zustand: sehr gut  
Feriendomizil: ja, möglich  
Heizung: Öl + Kamin  
Garten: ja  
Parkplätze: 1 überdacht + 3-4 externe

## ● Beschreibung

Dieses große Anwesen befindet sich an einer sehr ruhigen und sonnigen Lage am Rande des Dorfes Cresciano, an der Via ai Industrie 6, nur 10 km von Bellinzona entfernt.

Die Liegenschaft besteht aus einem Haus, das in zwei Wohnungen aufgeteilt ist, einem großen Garten und einer Wohnung im Garten. Eine ausgezeichnete Lösung für diejenigen, die in einem Haus auf dem Lande leben und bis zu zwei Wohnungen vermieten und somit ein weiteres Einkommen haben.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im ersten Stock befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einer Eingangshalle, einem großen Wohn-Esszimmer mit Kamin, einer Einbauküche mit Essbereich, einem Doppelzimmer, einem Einzelzimmer und einem Bad/WC mit Badewanne. Darüber hinaus gibt es zwei Terrassen auf derselben Etage. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung (Schlafzimmer mit Doppelbett und Küche-Esszimmer-Wohnzimmer) und Bad/WC mit Dusche. Diese Wohnung ist derzeit vermietet. Außerdem gibt es im Erdgeschoss zwei Kellerräume und einen Technikraum/Waschküche mit Dusche.

Rund um das Haus befindet sich ein großer, gepflegter Garten mit Obstbäumen, einem kleinen Gemüsegarten und einer großen Pergola, in der es genügend Platz gibt, um die Sonne zu genießen und mit Freunden zu grillen. Außerdem gibt es auf dem Grundstück ein Drei-Zimmer-Haus mit Küche und Bad/Dusche/WC, das vermietet werden kann, da es über einen eigenen Eingang verfügt. Von hier aus hat man einen schönen Blick auf den Fluss und die umliegenden Berge.

Eine Garage für 1 Auto, 3-4 Stellplätze und ein Geräteschuppen vervollständigen das Anwesen. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und mit einem Videoüberwachungssystem ausgestattet.

Das Haus ist leicht mit dem Auto zu erreichen. Die Autobahn A2 in Bellinzona-Nord und Biasca ist nur 10 km vom Haus entfernt. In 12 Minuten gelangt man nach Bellinzona und in ca. 35 Minuten nach Locarno und Lugano. Im Dorf gibt es Einkaufsmöglichkeiten und die Schulen.

.....  
.....

## ● Highlights

- ✓ Ruhige und sonnige Lage
- ✓ großes Grundstück mit 3 Wohnungen
- ✓ Einnahmemöglichkeit für 1-2 Wohnungen
- ✓ großer bepflanzter Garten mit Pergola
- ✓ nur 10 km von Autobahn A2 in Bellinzona Nord und Biasca entfernt

## ● Posizione | Dintorni

6705 Cresciano, Ai Industri 6  
Regione: Riviera  
Posizione: soleggiata e tranquilla  
Vista: vista sulle montagne  
Acquisti: 500 m  
trasporto pubblico: 1400 m  
Distanza città successiva: 10 km  
Distanza autostrada: 10 km

## ● Informazione sull'immobile

Tipo d'immobile : casa bifam + appartamento  
Superficie del terreno: ca. 763 m<sup>2</sup>  
Superficie abitabile: ca. 160 m<sup>2</sup>  
Piani: 2  
Condizioni: molto buona  
Abitazione secondaria: sì, possibile  
Riscaldamento: a nafta + camino  
Giardino: sì  
Posti auto: 1 coperto + 3-4 esterni

## Descrizione dell'immobile

Questa grande proprietà è situata in una posizione molto tranquilla e soleggiata ai margini del paese di Cresciano, alla Via ai Industri 6, a soli 10 km da Bellinzona.

La proprietà comprende una casa suddivisa in due appartamenti, grande giardino ed un appartamento nel giardino. Ottima soluzione per chi vuole vivere in una casa nel verde ed avere fino a 2 appartamenti a reddito.

La casa è stata rinnovata in anni precedenti e si trova in stato molto buono.

Al primo piano si trova un appartamento di 4 locali composto da ingresso, ampio soggiorno-sala pranzo con camino, una cucina attrezzata con zona pranzo, una camera matrimoniale, una singola ed un bagno/WC con vasca. Inoltre, allo stesso piano vi sono due terrazze. Al piano terra si trova un appartamento di 2 locali (camera matrimoniale e cucina-sala pranzo-soggiorno) e bagno/WC con doccia, attualmente affittato. Inoltre, al piano terra si trovano due cantine ed un locale tecnico/lavanderia con doccia.

Intorno alla casa c'è un grande giardino ben curato con alberi di frutto, piccolo orto ed ampio pergolato dove c'è abbastanza spazio per godersi il sole e fare le grigliate con amici. Inoltre, sul terreno di proprietà si trova una struttura di tre locali con cucina e bagno/doccia/WC che può essere affittata in quanto dotata di ingresso indipendente. Da qui si gode di una bella vista sul fiume e sulle montagne.

Completa la proprietà il box per 1 auto, 3-4 posti scoperti e capannone attrezzati. L'intera proprietà è recintata e dotata del sistema di videosorveglianza.

La casa è facilmente raggiungibile in auto. L'autostrada A2 a Bellinzona Nord e Biasca si trova ad 10 km da casa. In 12 minuti di auto si arriva a Bellinzona e in circa 35 min a Locarno e Lugano. A Cresciano sono un negozio e le scuole.

---

## ● Highlights:

- ✓ posizione tranquilla e soleggiata
- ✓ grande proprietà di 3 appartamenti
- ✓ possibilità di mettere a reddito 1-2 appartamenti
- ✓ grande giardino piantumato con pergola
- ✓ solo 10 km dall'autostrada A2 Bellinzona Nord e Biasca



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



Blick zum Essraum / vista verso pranzo



Essraum / pranzo



Wohnküche / cucina abitabile



Wohnküche / cucina abitabile



Zimmer / camera



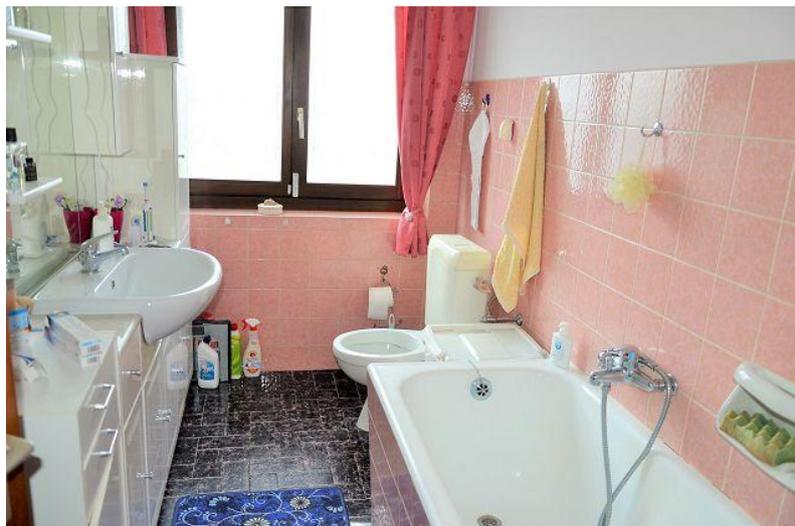
Zimmer / camera



Zimmer / camera



Bad / bagno



Bad / bagno



Atrio



Wohnbereich / soggiorno



Küche / cucina



Zimmer / camera



Dusche / doccia



Dusche / doccia



Keller / cantina



Haus im Garten / casa nel giardino



Wohnküche im Haus im Garten / cucina abitabile nella casa nel giardino



Zimmer / camera



Garten / giardino



Garten / giardino



Garten / giardino



Garten / giardino



Pergola



Gemüsegarten / orto



Zufahrt / accesso



Umgebung / dintorni



Zugang zum Fluss / accesso al fiume



Ausblick / vista



Ausblick / vista



Ausblick / vista



Einfahrt / cancello



Haus mit Carport / casa con carport



Carport



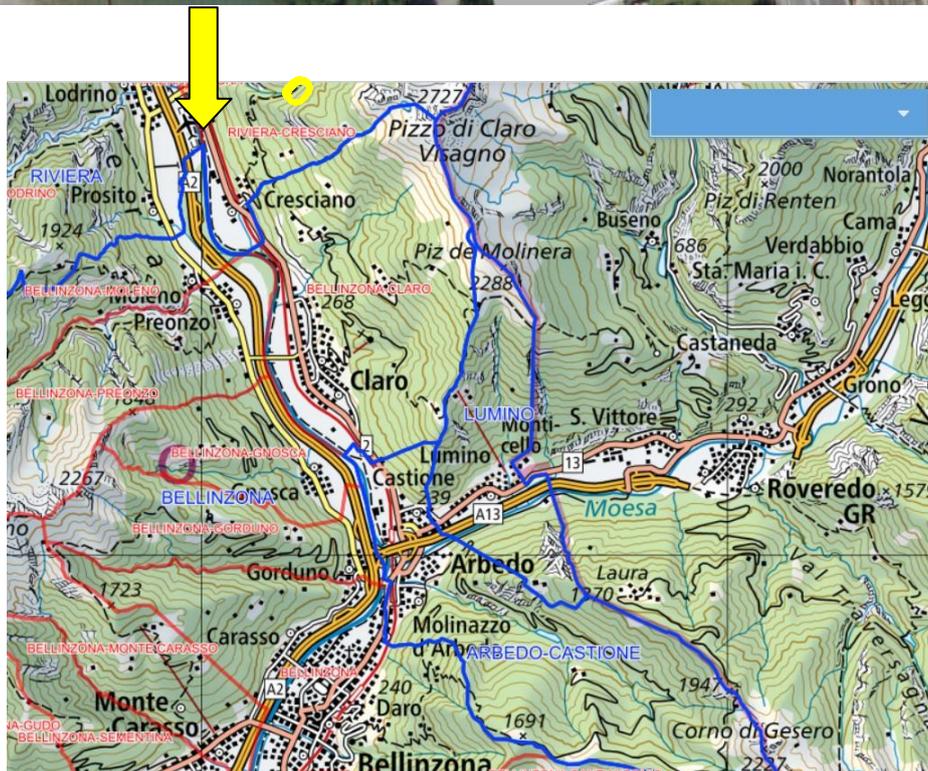
Haus / casa



Haus / casa



Haus / casa



# TICINO | Cresciano

