

# BODIO

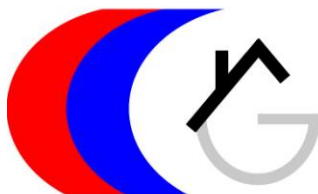
6 1/2-Zimmer-Hausteil mit Nebengebäude  
an zentraler, sonniger und sehr ruhiger Lage mit Garten

*Parte della casa di 6 1/2 locali con rustico  
centrale, soleggiata e molto tranquilla con giardino*



4180/4300

Fr. 495'000.--



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

6743 Bodio, Via Stefano Franscini 26  
6743 Bodio, Via Bellinzona 20  
Region: Leventina  
Lage: zentral sonnig und sehr ruhig  
Aussicht: schöne Aussicht  
Schulen: ja  
Einkäufe: 300 m  
öffentliche Verkehrsmittel: 300 m  
Entfernung zur nächsten Stadt: 23 km  
Autobahntfernung: 2 km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Grundstückfläche: 1005 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 410 m<sup>2</sup>  
Räumlichkeiten: 12  
Zustand: Innenausbau erforderlich  
Feriendomizil: ja, möglich  
Garten: ja  
Parkplätze: auf eigenem Grundstück

## ● Beschreibung

Diese 6 ½-Zimmer-Haushälfte mit Nebengebäude und Garten sowie einem Rustico mit Bauland liegt an zentraler, sonniger und sehr ruhiger Lage im Dorf Bodio, in der unteren Leventina.

Das Gebäude inklusive Dach befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Der Hausteil war bis 2022 bewohnt, benötigt aber eine grössere Renovation des Innenbereiches. Das nebenstehende zweigeschossige Rustico muss vollständig neu ausgebaut werden.

Der Hausteil besteht im Erdgeschoss aus einem grossen Mehrzweckraum und zwei Kellern. Im 1. Obergeschoss befindet sich der Eingang mit Wohnküche, Wohnraum und Bad/WC. Vorgelagert ist ein Balkon mit direktem Abgang in den Garten. Im 2. Obergeschoss sind drei Zimmer und ein Balkon eingebaut. Der grosse Dachstock wäre auch noch ausbaubar.

Die Umgebung besteht aus einem gemeinsamen Zugang Ost mit dem Eigentümer des Nordteiles sowie einer schönen Gartenfläche im Süd-Westteil

Ein schöner Ausblick erstreckt sich ins Tal und auf die umliegenden Berghänge.

Diese Liegenschaft ist ideal für eine Grossfamilie oder einen Handwerkerbetrieb mit der Möglichkeit des Ausbaues und Schaffung von einem Laden, Atelier, Büro- oder Geschäftslokal.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Auf dem Grundstück könnten allenfalls Autoabstellplätze erstellt werden. Die neue Einfahrt zur Autobahn A2 in Bodio ist 2 km und das Dorf Biasca ist 4 km entfernt. Eine Postautoverbindung führt nach Biasca zum Bahnhof der Gotthardbahn, die das Tessin mit der Innerschweiz verbindet. Bellinzona Nord ist in 15 Minuten zu erreichen, die Städte Locarno und Lugano mit ihren Seen in etwa 40 Minuten. Im Dorf gibt es ein Einkaufsgeschäft und die Schulen.

In der Nähe ist noch ein Rustico mit Bauland von 457 m<sup>2</sup> für Fr. 1 65'000.-- im Verkauf.

## ● Highlights

- ✓ zentrale sehr ruhige und sonnige Lage mit schöner Aussicht
- ✓ interessante Ausbauvarianten der Nebengebäude
- ✓ Garten und Balkon
- ✓ sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel / Autobahn

## ● Posizione | Dintorni

6743 Bodio, Via Stefano Franscini 26  
6743 Bodio, Via Bellinzona 20  
Regione: Leventina  
Posizione: molto soleggiata e tranquilla  
Vista: bella vista  
Scuole / Acquisti: a Bodio, Giornico, Biasca  
trasporto pubblico: 100 m  
Distanza città successiva: 23 km  
Distanza autostrada: 1 km

## ● Informazioni sull'immobile

Superficie abitabile: ca. 250 m<sup>2</sup>  
Superficie del terreno: ca. 548 m<sup>2</sup>  
Locali: 6  
Condizioni: da ristrutturare  
Bagno/doccia/WC: 1  
Residenza secondaria: sì, possibile  
Giardino: sì  
Posti auto: sì

## ● Descrizione dell'immobile

Questa casa di 6 ½ locali con annesso e giardino e un rustico con terreno edificabile si trova in posizione centrale, soleggiata e molto tranquilla nel villaggio di Bodio, nella bassa Leventina.

L'edificio, compreso il tetto, è in buone condizioni strutturali. La parte della casa è stata occupata fino al 2022, ma ha necessità di un'importante ristrutturazione degli interni. Il rustico adiacente a due piani deve essere completamente ricostruito.

La parte della casa è composta da un'ampia sala polivalente e da due cantine al piano terra. Al 1° piano si trova l'ingresso con cucina/soggiorno e bagno/WC. Di fronte si trova un balcone con accesso diretto al giardino. Al 2° piano si trovano tre camere e un balcone. Anche l'ampio sottotetto potrebbe essere trasformato.

I dintorni sono costituiti da un accesso comune a est con il proprietario nella parte nord e da una bella area di giardino nella parte sud-ovest.

Una bella vista si estende nella valle e sui pendii delle montagne circostanti.

Questa proprietà è ideale per una famiglia numerosa o per un'attività artigianale con la possibilità di ampliare e creare un negozio, uno studio, un ufficio o un locale commerciale.

La proprietà è facilmente raggiungibile in auto. Se necessario, è possibile creare dei posti auto all'interno della proprietà. Il nuovo ingresso dell'autostrada A2 a Bodio si trova a 2 km e il paese di Biasca a 4 km. Un collegamento di auto postali conduce a Biasca alla stazione della ferrovia del Gottardo, che collega il Ticino con la Svizzera centrale. Bellinzona Nord è raggiungibile in 15 minuti, le città di Locarno e Lugano con i loro laghi in circa 40 minuti. In paese ci sono negozi e scuole.

In vendita è un rustico da ristrutturare con terreno edificabile di 457 m<sup>2</sup> per Fr. 165'000.--

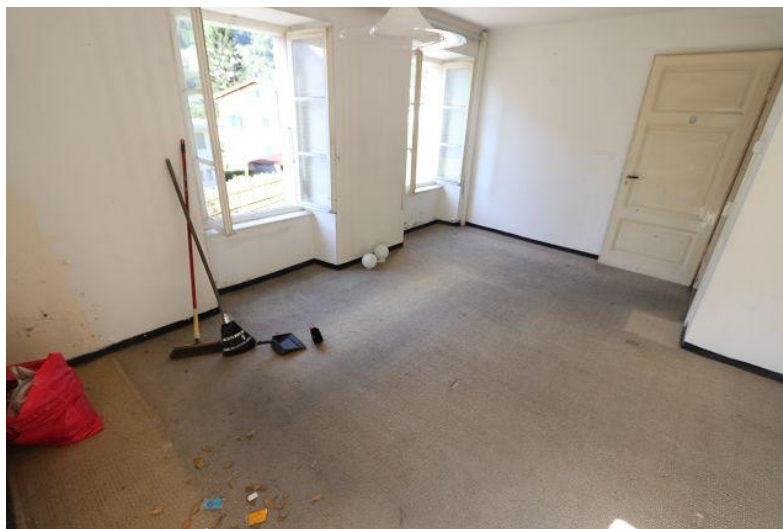
.....

## ● Highlights

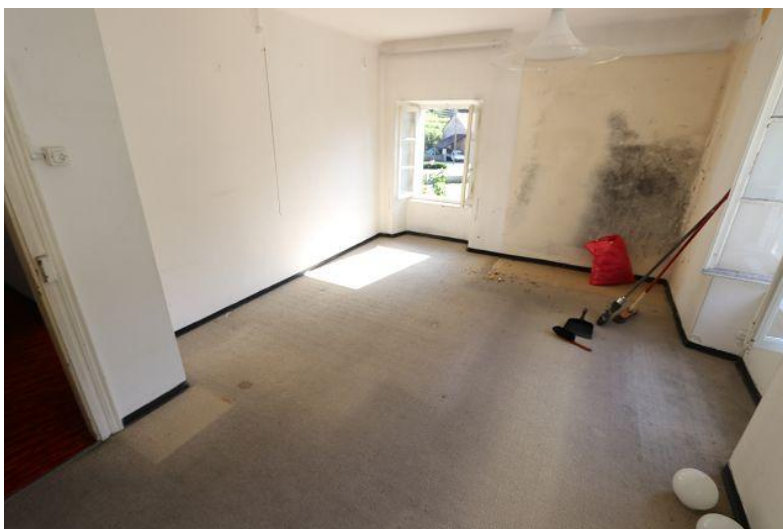
- ✓ posizione centrale, molto tranquilla e soleggiata con splendida vista
- ✓ interessanti varianti di ampliamento degli annessi
- ✓ giardino e balcone
- ✓ ottimi collegamenti con i trasporti pubblici / autostrada



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



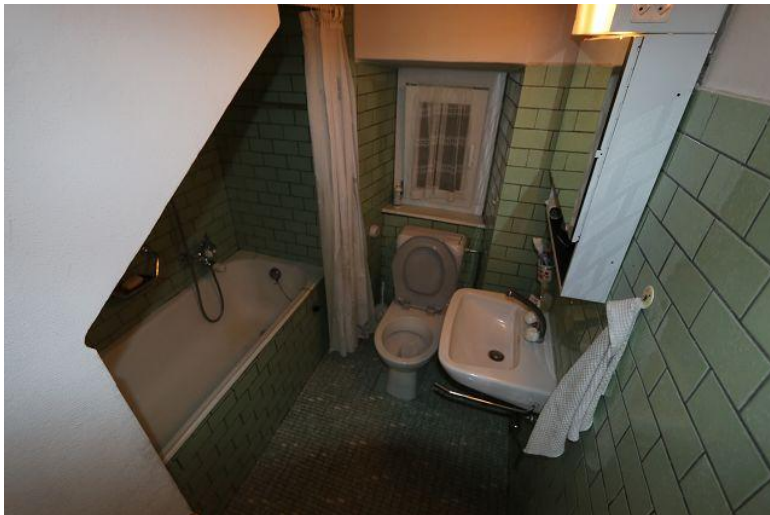
Wohnraum / soggiorno



Wohnküche / cucina abitabile



Wohnküche / cucina abitabile



Bad / bagno



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Estrich / solaio



Estrich / solaio



Keller / cantina



Nebengebäude / edifici



Garten / giardino



Aussicht / vista





Aussicht / vista



Westfassade/ facciata ovest



Südfassade mit Eingang / facciata sud con entrata



Innenbereich / interno



Innenbereich / interno



Innenbereich / interno



Dachkonstruktion / tetto



Garten / Bauland / giardino / terreno edificabile



Garten / Bauland / giardino / terreno edificabile



Aussicht / vista



Aussicht / vista



Aussicht / vista



Rustico



Rustico



Rustico

