

# BELLINZONA

2-Familienhaus mit Bauland  
an ruhiger, sonniger und zentraler Lage

---

*casa bifamiliare con terreno edificabile  
in una posizione tranquilla, soleggiata e centrale*



4180/3347

Fr. 1'250'000.--

## ● Standort | Umgebung

6500 Bellinzona, via Darese 5

Region: Bellinzone  
Lage: ruhig und sonnig  
Aussicht: schöne Aussicht auf die Berge  
Einkauf: 300m  
öffentlicher Verkehr: 200m  
Distanz Autobahn: 5km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche:	ca. 248m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	ca. 1227m <sup>2</sup>
Volumen:	ca. 703m <sup>3</sup>
Etagen:	3
Baujahr:	1940
Renovationen:	ja
Zustand:	genügend bis gut
Dusche/Bad/WC:	2
Zweitwohnsitz:	ja, möglich
Heizung:	Ölzentralheizung
Parkplätze:	öffentliche PP zum Mieten

## ● Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus liegt an zentraler, sonniger und ruhiger Lage oberhalb des Bahnhofes von Bellinzona.

Das 1940 erbaute Haus befindet sich in einem guten Grundzustand. Die untere 3 ½-Zimmer-Wohnung, welche momentan vermietet ist, verfügt über einen praktischen Grundriss mit Entrée, Bad/WC, Küche, 2 Schlafzimmern und Wohnraum.

Eine Steintreppe führt zum gedeckten Eingangsbereich der oberen Wohnung mit verwinkeltem Grundriss. Die Wohnung mit hohem, hellem Wohnraum und Cheminée, Küche, 2 Schlafzimmern und Bad müsste teilweise renoviert werden. Vor der Küche befindet sich ein Sitzplatz, der an das Bauland grenzt.

Von den beiden Schlafzimmern gelangt man auf den grossen Balkon mit schönem Ausblick auf die umliegenden Berge.

Das unterste Geschoss beinhaltet Kellerräume und einen kleinen, eingemauerten Vorplatz, welcher als Sitzplatz genutzt werden kann.

Oberhalb des Hauses gehört ein separates Baulandgrundstück an Hanglage und unmittelbar neben dem Haus ein kleines Grundstück mit Schuppen und Sitzplatz zur Liegenschaft.

Das Haus ist mit dem Auto gut erreichbar. Es können jedoch keine eigenen Parkplätze genutzt werden. In nächster Umgebung gibt es Parkplätze zum Mieten.

Der Bahnhof von Bellinzona ist in wenigen Schritten erreichbar.

Das Bauland kann für Fr. 500'000.-- und das Haus für Fr. 750'000.-- separat gekauft werden.

---

## ● Highlights

- ✓ zwei eigenständige Wohnungen mit separaten Eingängen
- ✓ diverse Sitzplätze und Balkone
- ✓ schöne Aussicht auf die Berge
- ✓ zentrale, ruhige und sonnige Lage wenige Schritte vom Bahnhof
- ✓ grosse Baulandreserve von ca. 1100m<sup>2</sup>

## Posizione | Dintorni

6500 Bellinzona, via Darese 5

Superficie abitabile: ca. 248m<sup>2</sup>

Superficie dell'immobile: ca. 1227m<sup>2</sup>

Volume: ca. 703m<sup>3</sup>

Pavimenti: 3

Anno di costruzione: 1940

Ristrutturazioni: sì

Condizione: sufficiente a buona

Doccia/bagno/WC: 2

Seconda casa: sì, possibile

Riscaldamento: riscaldamento centrale a olio

Posti auto: PP pubblici in affitto

Situazione: tranquilla e soleggiata

Vista: bella vista sulle montagne

shopping: 300m

trasporto pubblico: 200m

distanza autostrada: 5km

## Descrizione

Questa casa bifamiliare è situata in posizione centrale, soleggiata e tranquilla sopra la stazione ferroviaria di Bellinzona.

La casa è stata costruita nel 1940 ed è in buone condizioni di base. L'appartamento inferiore di 3 ½ locali, attualmente in affitto, ha una disposizione pratica con ingresso, bagno/WC, cucina, 2 camere da letto e soggiorno.

Una scala in pietra conduce all'ingresso coperto dell'appartamento superiore con una pianta sinuosa. L'appartamento con alto, luminoso soggiorno e camino, cucina, 2 camere da letto e bagno avrebbe bisogno di una parziale ristrutturazione. Fuori dalla cucina c'è un'area di soggiorno che confina con il terreno edificabile.

Da entrambe le camere da letto si accede al grande balcone con una bellissima vista sulle montagne circostanti.

Al piano più basso si trovano i locali della cantina e un piccolo piazzale murato, che può essere utilizzato come zona salotto.

Sopra la casa c'è un appezzamento separato di terreno edificabile su un pendio e direttamente accanto alla casa un piccolo appezzamento con un capannone e un'area per sedersi.

La casa è facilmente raggiungibile in auto. Tuttavia, non è possibile utilizzare i propri posti auto. Ci sono posti auto in affitto nelle immediate vicinanze. La stazione ferroviaria di Bellinzona è raggiungibile in pochi passi.

Si può anche acquistare solo la casa per Fr. 750'000.-- ed il terreno per Fr. 500'000.--.

## Highlights

- ✓ due appartamenti indipendenti con ingressi separati
- ✓ varie aree di seduta e balconi
- ✓ bella vista sulle montagne
- ✓ posizione centrale, tranquilla e soleggiata a pochi passi dalla stazione ferroviaria
- ✓ grande riserva di terreno edificabile di ca. 1100m<sup>2</sup>

Eingang zur unteren 3 1/2-Zimmer-Wohnung

appartamento di sotto di 3 1/2 locali





obere Wohnung: Wohn-/Essbereich ● app. di sopra: soggiorno/cucina



Bad, 2 Zimmer und Küchensitzplatz ● bagno, 2 camere e cortile della cucina





Balkone und Sitzplatz ● balcone e cortile



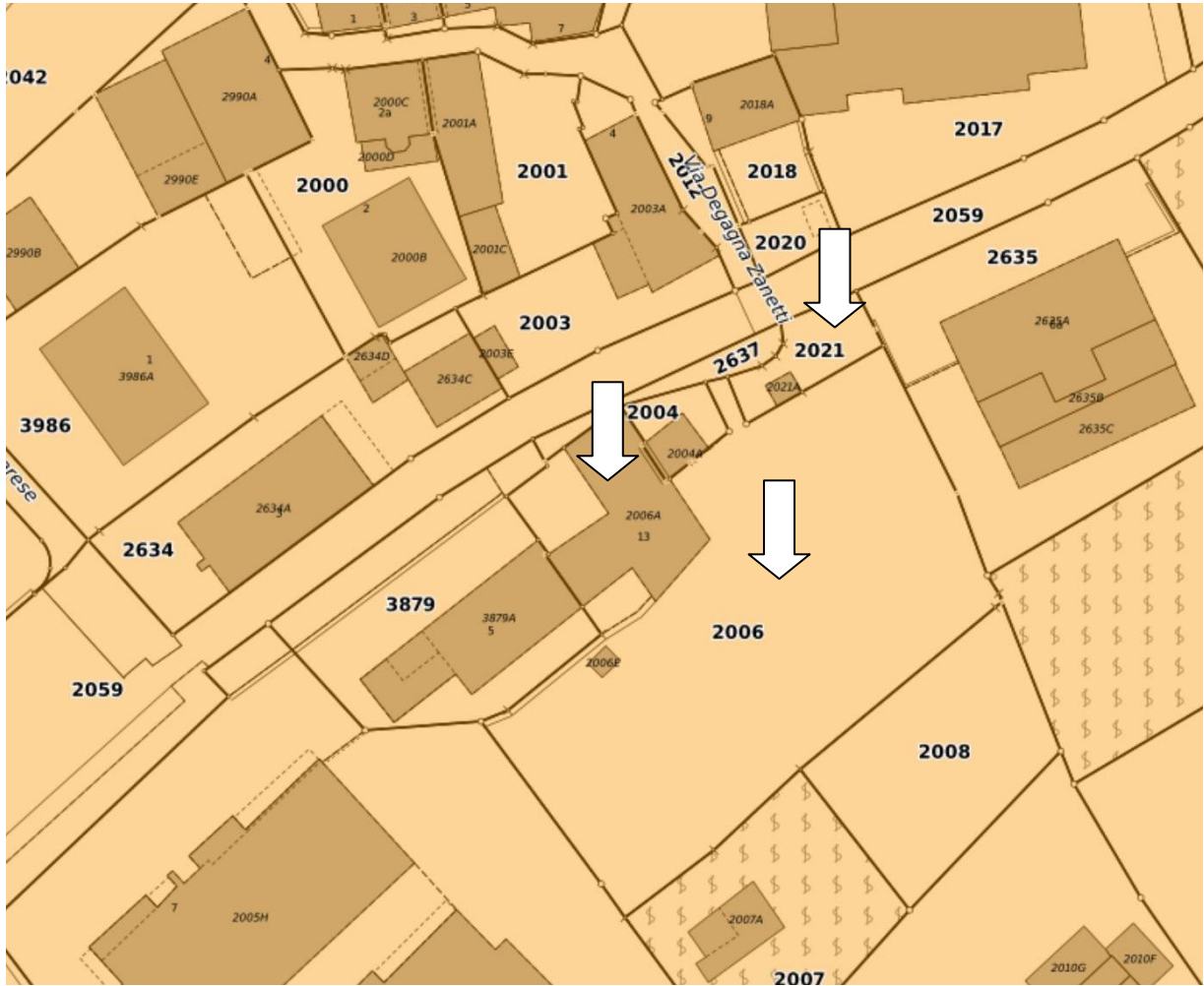


Kellerräume und Ansichten ● *piano cantina e la casa*

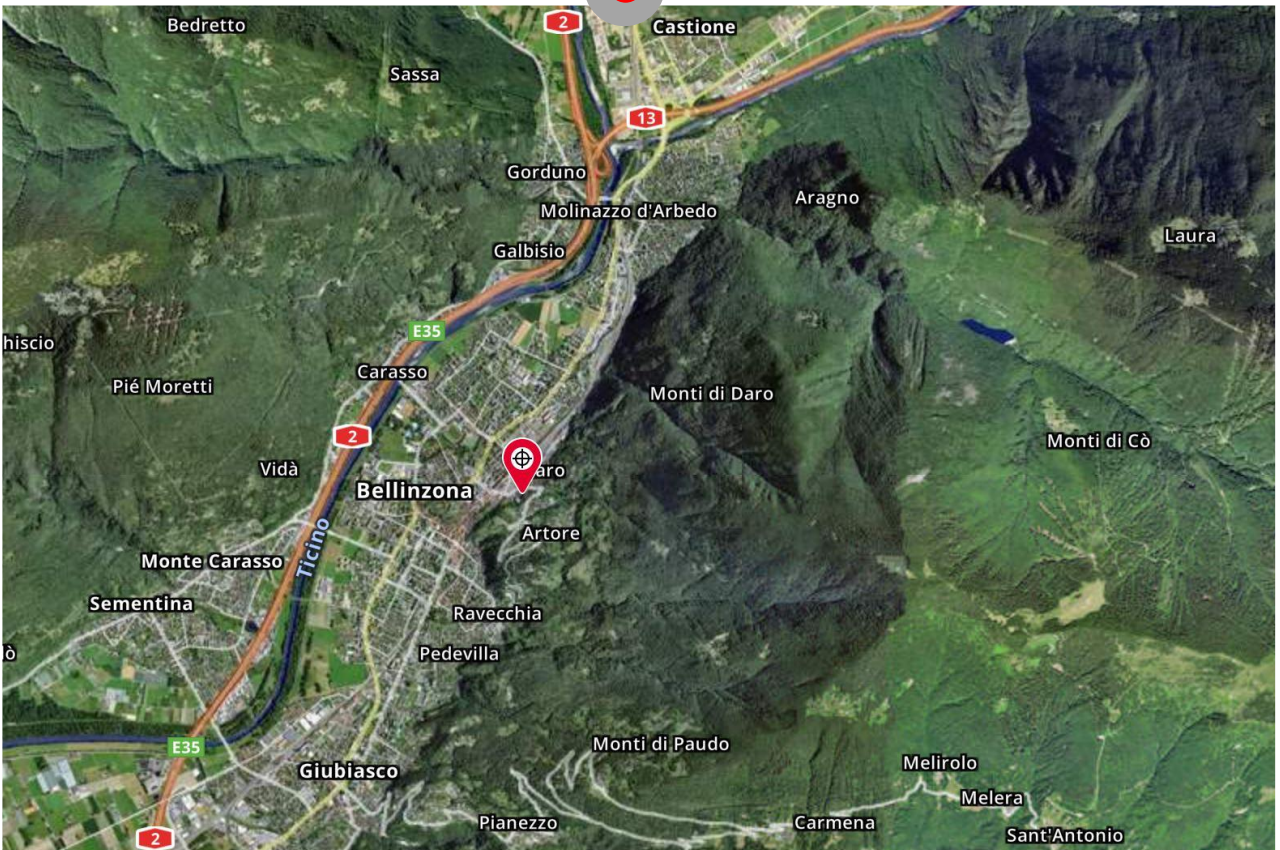
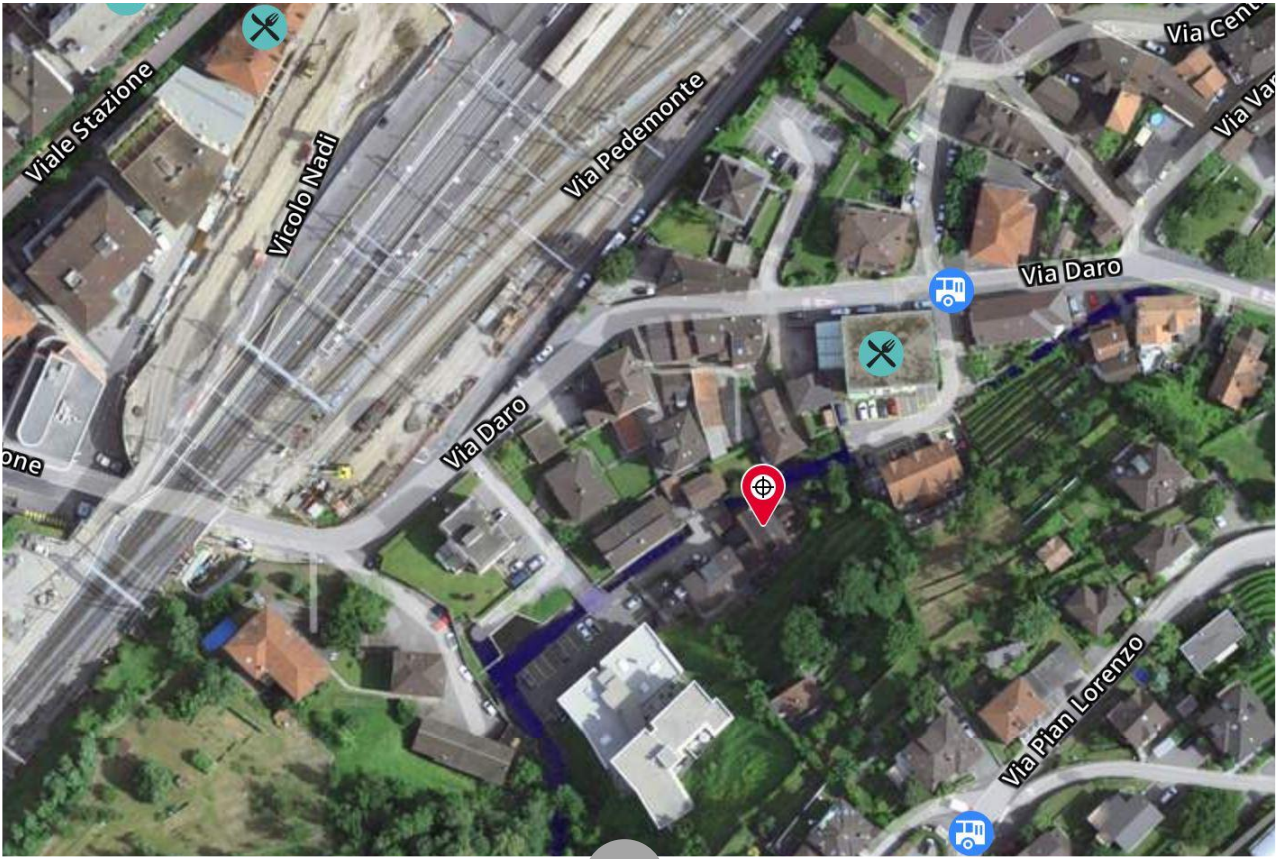














# TICINO | Bellinzona

