

# BODIO

schönes 2-Familienhaus  
mit grossem, gepflegtem Garten und tollem Ausblick

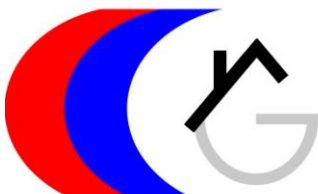
---

*bella casa bifamiliare  
con bel e grande giardino e splendida vista*



4180/3018

Fr. 1'200'000.--



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 Valon 5

Region: Leventina  
Lage: sehr ruhig und sonnig  
Aussicht: schöner Ausblick auf die Berge

Schulen: ja  
Einkauf: ja  
öffentlicher Verkehr: 200m  
Distanz nächste Stadt: 25km Bellinzona  
Distanz Autobahn: 5km Biasca

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche: ca. 693 m<sup>2</sup>  
Etagen: 3  
Baujahr: 1946  
Aufbau 2. OG: 1985  
Zustand: gut  
Dusche/Bad/WC: 2  
Zweitwohnsitz: ja, möglich  
Heizung: Oelzentralheizung  
Keller: voll nutzbar  
Parkplätze: 2 Garagen 2 im Freien

## ● Beschreibung

Dieses schöne 2-Familienhaus mit zwei 4 ½-Zimmer-Wohnungen liegt an sehr ruhiger und sonniger Aussichtslage in Bodio in der südlichen Leventina.

Das 1946 erbaute Haus wurde 1985 vollständig erneuert und mit einem Stockwerk erhöht. Es befindet sich in einem gepflegten, guten Zustand. Es wirkt hell und bietet ein äusserst heimeliges und wohnliches Ambiente.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine 4 ½-Zimmer-Wohnung mit 3 Schlafzimmern, Reduit, Bad, Wohnküche sowie Wohn-/Essraum, welcher auf die gedeckte Terrasse führt. Ein schöner Ausblick erstreckt sich auf die Berge. Von der Terrasse gelangt man via Treppe zum grossen und schönen Garten mit Pergola, der sich rund um das Haus erstreckt und wunderbar zum Verweilen, Entspannen oder Arbeiten einlädt.

Via Treppenhaus gelangt man zur oberen Wohnung mit 3 Schlafzimmern, Dusche/WC, Bad/WC sowie grossem Wohn-/Essraum mit offener Küche. Das Wohn-/Esszimmer wirkt mit den abgeschrägten Holzdecken und dem schönen Cheminée besonders charmant und grosszügig. Vom teilweise gedeckten Balkon geniesst man einen wunderbaren Ausblick auf die umliegenden Berge.

Im untersten Geschoss sind 2 Kellerräume, Waschraum, Heizungsraum und ein Hobbyraum eingebaut.

Das Haus ist mit dem Auto gut erreichbar. Es stehen 2 Garagen mit 2 Aussenparkplätzen zur Verfügung. Unmittelbar unterhalb des Hauses erreicht man in 200m den Bahnhof Bodio.

Bellinzona liegt eine halbe und Locarno mit dem Lago Maggiore eine dreiviertel Fahrstunde entfernt. Die Autobahn A2 in Biasca ist in 5 Minuten erreichbar. In Bodio gibt es die Schulen und Einkaufsgeschäfte.

---

## ● Highlights

- ✓ sehr ruhige, sonnige Aussichtslage
- ✓ grosser und gepflegter Garten
- ✓ Zwei Wohneinheiten ideal für Generationenhaus oder zur Vermietung einer Wohnung
- ✓ schöne, charmante und heimelige Wohnungen

## ● Posizione | Dintorni

6743 Bodio, via Valon 5

Regione: Leventina

Posizione: molto tranquilla e soleggiata

Vista: splendida vista sulle montagne

Scuole: sì

Acquisto: sì

trasporto pubblico: 200m

Distanza dalla prossima città: Bellinzona 25km

Distanza autostrada: Biasca 5 km

## Dati salienti | Attrezzature

Superficie abitabile: ca. 250 m<sup>2</sup>

Superficie della proprietà: ca. 693 m<sup>2</sup>

Piani: 3

Anno di costruzione: 1946

Anno di inalzamento a nuovo (Il piano): 1985

Condizione: buono

Doccia/Bagno/WC: 2

Seconda casa: sì

Riscaldamento: pompa a calore (nafta)

Cantina: tutta utilizzabile

Parcheggi: 2 garages e 2 posti scoperti

## Descrizione dell'immobile

Questa bella casa bifamiliare con due appartamenti di 4 ½ locali si trova nella migliore posizione molto tranquilla e soleggiata a Bodio, nella Leventina meridionale.

La casa costruita 1946 è in buone condizioni, in buone condizioni. Nel 1985 fatta una ristrutturazione totale con un inalzamento del nuovo appartamento attico. Ha un aspetto luminoso e offre un ambiente estremamente accogliente e familiare.

La casa ha al piano terra un 4 ½-Zimmer-Wohnung con 3 camere da letto, ripostiglio, bagno, cucina abitabile e soggiorno/sala da pranzo, che conduce alla terrazza coperta. Una bella vista si estende fino alle montagne. Dalla terrazza si arriva tramite scale al grande e bellissimo giardino con pergolato, che si estende intorno alla casa e invita meravigliosamente a soggiornare, rilassarsi o lavorare.

Dalla scala si accede all'appartamento superiore con 3 camere da letto, doccia/WC, bagno/WC e un ampio soggiorno/sala da pranzo con cucina a vista. Il soggiorno/sala da pranzo con i suoi soffitti in legno smussato e un bel camino è particolarmente affascinante e spazioso. Dal balcone parzialmente coperto si gode di una splendida vista sulle montagne circostanti.

Al piano inferiore ci sono 2 cantine, una lavanderia, un locale riscaldamento e un locale hobby. La casa è facilmente raggiungibile in auto dalle 2 parti (davanti e dietro). Sono disponibili 2 garage con 2 posti auto esterni. L'autostrada A2 a Biasca è raggiungibile in 5 minuti.

Direttamente sotto la casa si raggiunge la stazione di Bodio in 200m.

Bellinzona è a mezz'ora e Locarno e il Lago Maggiore sono a tre quarti d'ora d'auto. Direttamente sotto la casa si raggiunge la stazione di Bodio in 200m. A Bodio sono scuole e negozi.

## ● momenti salienti

posizione panoramica molto tranquilla e soleggiata

ampio e curato giardino

Due unità abitative ideali per una casa di generazione o per l'affitto di un appartamento appartamenti belli, affascinanti e accoglienti.

Eingang untere Wohnung, Küche, Wohn-/Esszimmer ● entrata dell'appartamento di sotto, soggiorno





Gang, Reduit, 3 Zimmer und Dusche/WC

● corridoio, 3 camere, doccia e reduct









OG: Eingang, Wohn-/Essbereich mit Küche, Balkon ● 1°p: entrata, soggiorno, pranzo , cucina e balcone







Gang, Bad, 3 Zimmer und sep. WC ● *corridoio, bagno, 3 camere e WC*



Kellergeschoss ● piano cantina





Umschwung mit schönem Ga

terreno con bel giardino

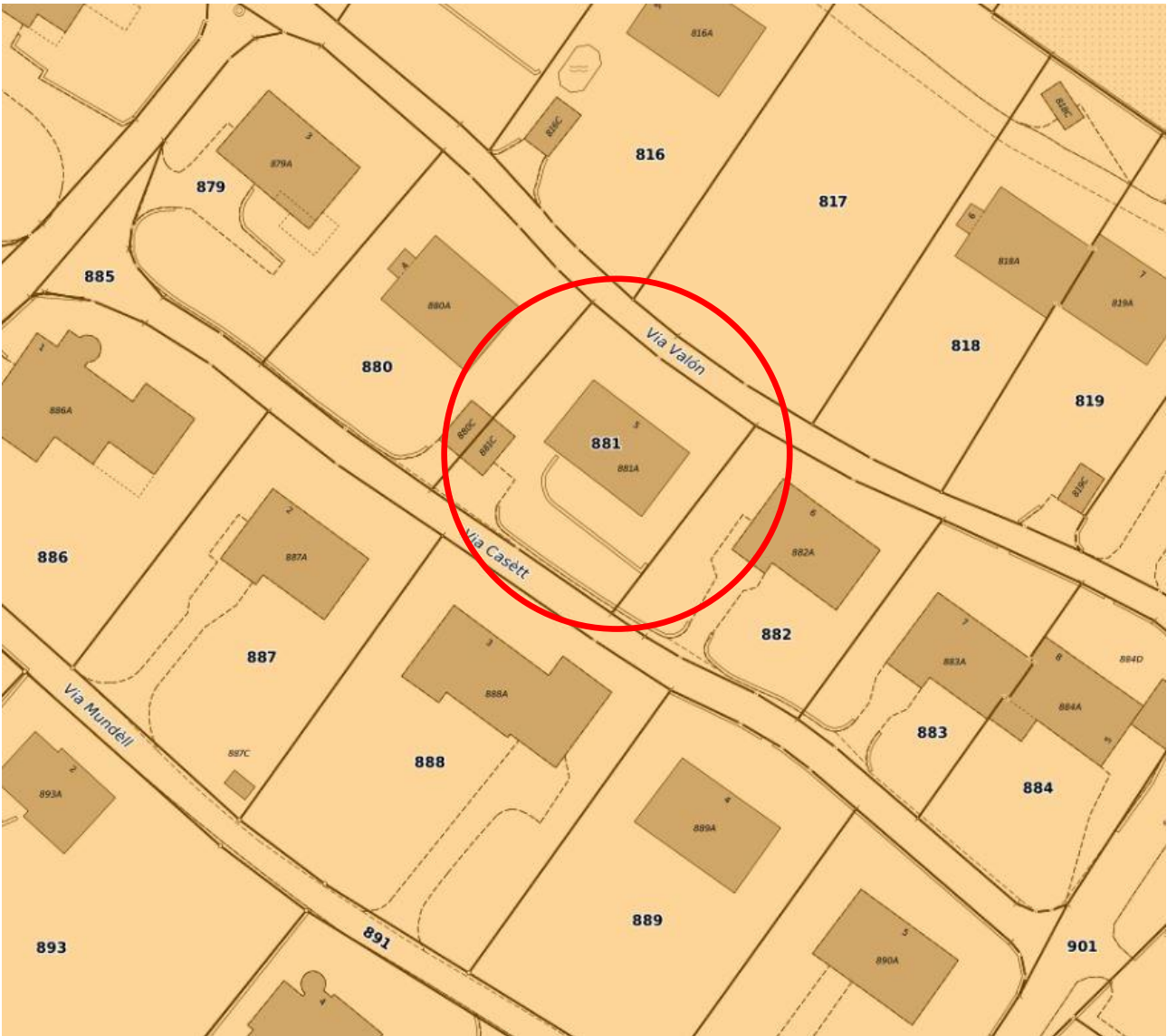




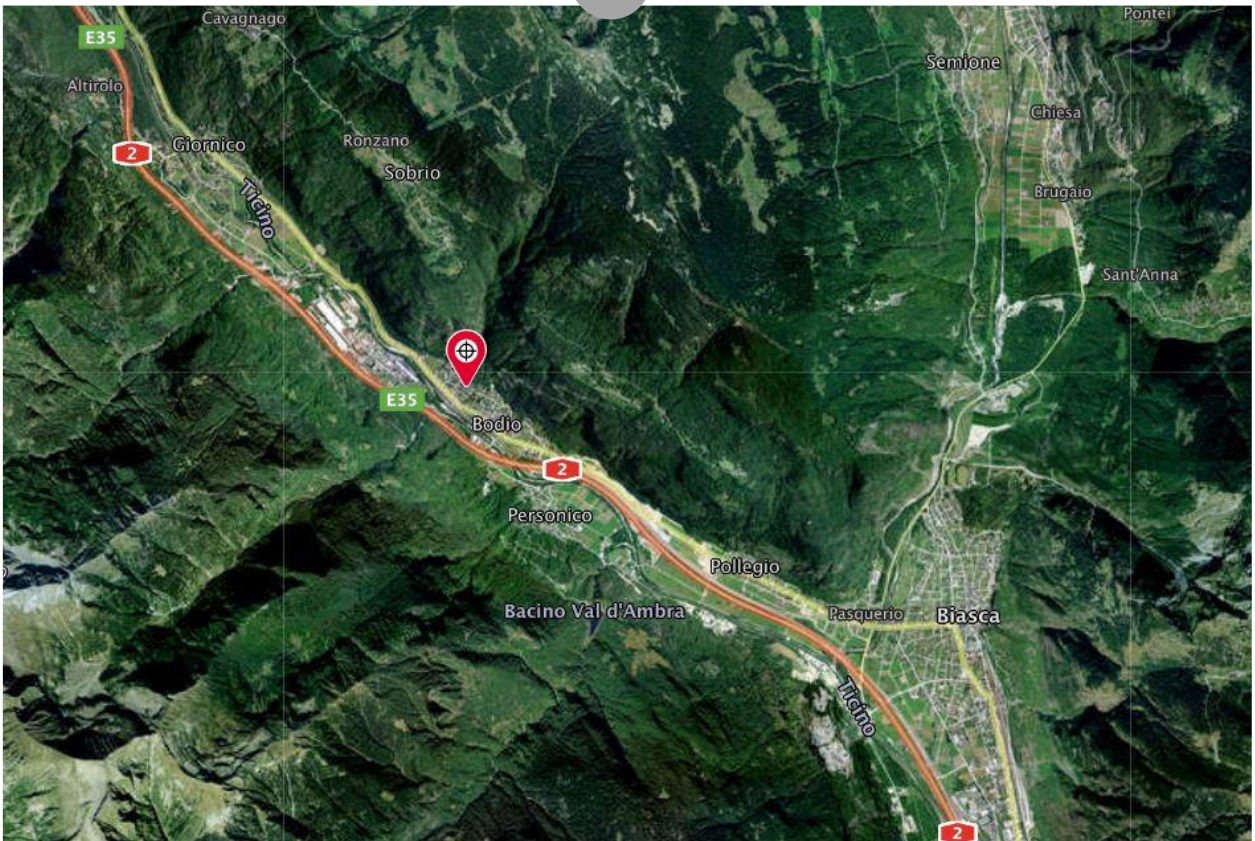
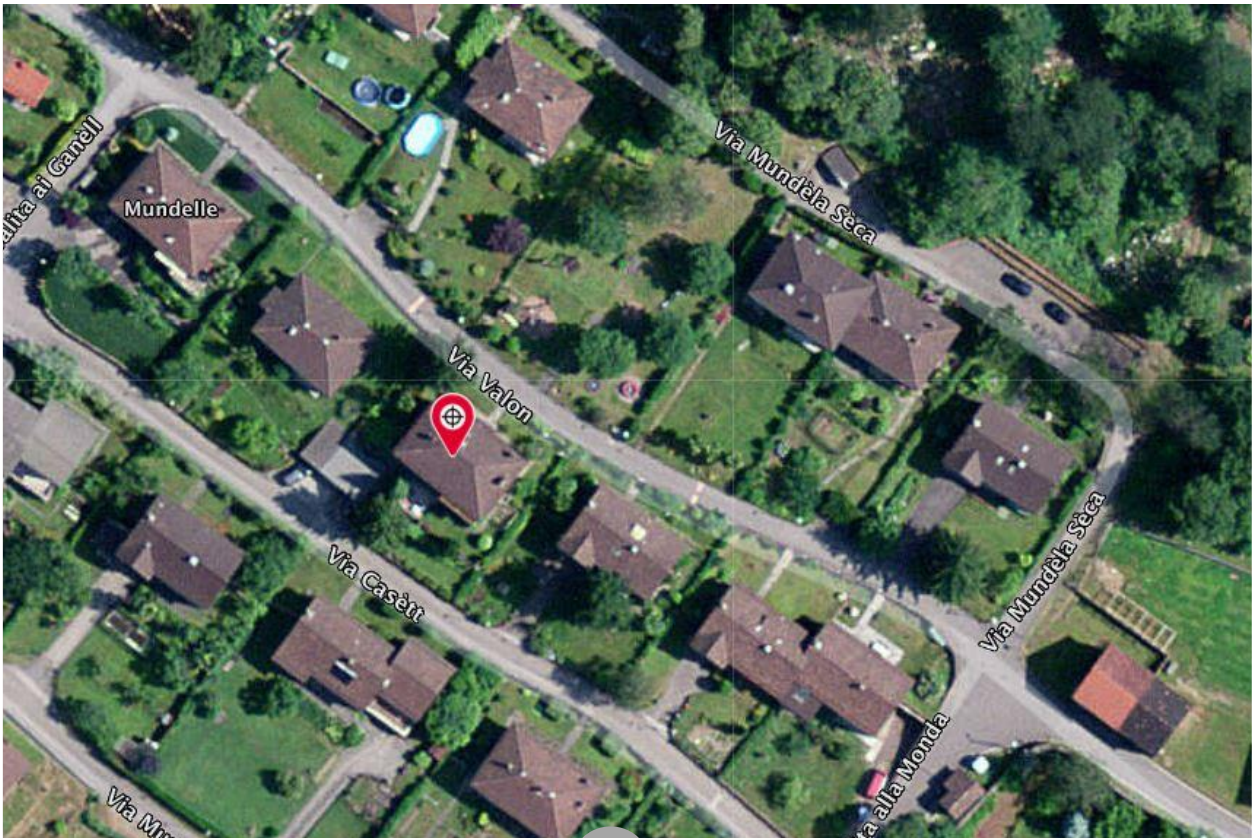
Pergola und Ansichten ● pergola, garage e la casa













TICINO | Bodio

