

# PONTE BROLLA

Kleines Rustico zum Ausbauen

*Rustico piccolo da riattare*

In Waldlage

*Nel bosco*



4180/835

Fr. 45'000.--



GEIERSBERGER immobilien

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

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via San Gottardo 80, 6648 Minusio

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



## Ubicazione

Regione: Valle Maggia

Località: 6652 Ponte Brolla

Tipo dell'immobile: 2 rustici da riattare

Superficie terreno: ca. 8887 m<sup>2</sup>

Superficie abitabile: ca. 180 m<sup>2</sup>

Balcone/terrazza: no

Rinnovazioni: no

Piani: 2

Posteggi: posteggi pubblici lungo la strada

Riscaldamento: nessuno

Posizione: nel bosco sopra il fiume Maggia

Vista lago: no

Possibilità d'acquisti: si

Scuole: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 4 km

Distanza autostrada: 30 km

Questi due rustici si trovano sopra la strada cantonale ed il fiume Maggia nel bosco, nei pressi di Ponte Brolla, comune di Locarno, all'inizio della Valle Maggia.

I due edifici necessitano di una totale ristrutturazione. Il rustico piccolo ha soltanto una parte delle mura esterne, mentre il rustico più grande si presenta con una struttura di base ancora intatta. Necessita però di un tetto nuovo. L'immobile piccolo conta una superficie di base di 30 m<sup>2</sup> e quello grande di 33 m<sup>2</sup>. Si possono ricavare due piani abitativi. La vicinanza alla città di Locarno, la breve distanza a piedi dal fiume e la posizione isolata nel bosco, sono le particolarità di questa proprietà.

Dal 2012 il proprietario ha fatto una domanda di costruzione per riattare i rustici. Non c'è ancora la decisione del cantone per edificare questi rustici. I progetti prevedono per il rustico piccolo un superficie di totale 58 m<sup>2</sup> e una cubatura di 205 m<sup>3</sup> e costi di Fr. 143'000.--. Per il rustico grande i dati sono 67 m<sup>2</sup> di superficie, 245 m<sup>3</sup> di cubatura e costi di Fr. 147'000.--. I progetti sono inclusi nel prezzo di vendita.

Direttamente sotto gli edifici si trovano posteggi pubblici. Un largo sentiero, il quale può essere utilizzato da vetture fuori strada, porta ai rustici. L'autostrada A2 a Bellinzona-Sud dista ca. 30 km. La città di Locarno è raggiungibile in cinque minuti. Le fermate del bus e della Centovallina si trovano nelle immediate vicinanze.

I due rustici si possono acquistare anche singolarmente, a patto che vi siano acquirenti per ambedue gli edifici. I prezzi di vendita ammontano a:

Fr. 130'000.-- per i due rustici

Fr. 85'000.-- per il grande rustico con 4887 m<sup>2</sup> di bosco

Fr. 45'000.-- per il piccolo rustico con 4000 m<sup>2</sup> di bosco

## Standort

Region: Maggiatal  
Ortschaft: 6652 Ponte Brolla  
Objekt Typ: 2 Rustici zum Ausbauen  
Grundstücksfläche: ca. 8887 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: nein  
Renovationen: nein  
Geschosse: 2  
Parkplätze: öffentliche an der Strasse  
Heizung: keine  
Lage: Im Wald oberhalb der Maggia  
Seesicht: nein  
Einkaufsmöglichkeiten: ja  
Schulen: ja  
Öffentliche Verkehrsmittel: ja  
Distanz zur nächsten Stadt: 4 Km  
Distanz Autobahn: 30 Km

Diese zwei Rustico liegen oberhalb der Maggiatalstrasse und dem Fluss im Wald bei Ponte Brolla, Gemeinde Locarno, eingangs des Maggiatales.

Die beiden Gebäude müssen vollständig ausgebaut werden. Beim kleinen Rustico stehen nur noch ein Teil der Aussenwände, während beim grossen Rustico die Grundsubstanz noch gut ist. Jedoch muss es neu eingedeckt werden. Das kleine Objekt hat eine Grundfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und das grosse eine von 34 m<sup>2</sup>. Es könnten zwei Geschosse erstellt werden. Die Nähe zur Stadt Locarno, die kurze Wegdistanz zu den beliebten Badeplätzen an der Maggia und die Alleinlage im Wald sind die Vorteile dieser Liegenschaft.

Seit 2012 liegt ein Baugesuch bei der Stadt Locarno. Der Kanton hat noch nicht entschieden, ob ein Ausbau gemäss dem neuen Raumplanungsgesetz überhaupt möglich ist. Das Bauprojekt sieht bei kleinen Rustico eine Wohnfläche von 58 m<sup>2</sup> bei einer Kubatur von 205 m<sup>3</sup> und Baukosten von ca. Fr. 143'000.-- vor. Bei grossen Rustico ergibt sich eine möglich Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup>, eine Kubatur von 245 m<sup>3</sup> bei Baukosten von ca. Fr. 147'000.--

Direkt unterhalb der Liegenschaft gibt es öffentliche Parkplätze. Ein breiter Weg, der auch als Baupiste für Geländefahrzeuge benutzt werden kann, führt zu den Rustico. Die Autobahn A2 in Bellinzona-Süd ist ca. 30 km entfernt. In fünf Minuten gelangt man in die Stadt Locarno. Die Haltestelle des Busses und der Centovallibahn sind in nächster Nähe.

Die beiden Rustico können auch einzeln gekauft werden, wobei der Einzelverkauf nur erfolgt, wenn beide Käufer gefunden worden sind. Die Verkaufspreise betragen:

Fr. 130'000.-- für beide Rustico  
Fr. 85'000.-- für das grosse Rustico mit 4887 m<sup>2</sup> Wald  
Fr. 45'000.-- für das kleine Rustico mit 4000 m<sup>2</sup> Wald



Facciata sud / Südfassade



Facciata ovest / Westfassade



Interno / Innenraum



Rustico grande / grosses Rustico



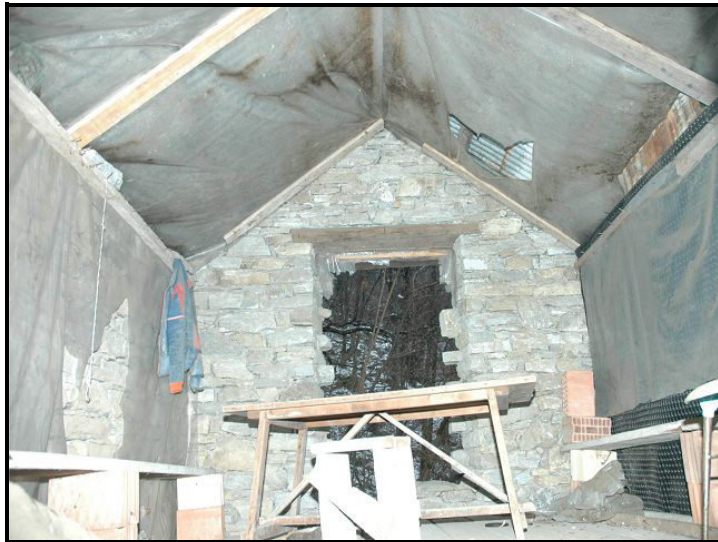
Facciata nord / Nordfassade



Facciata sud / Südfassade



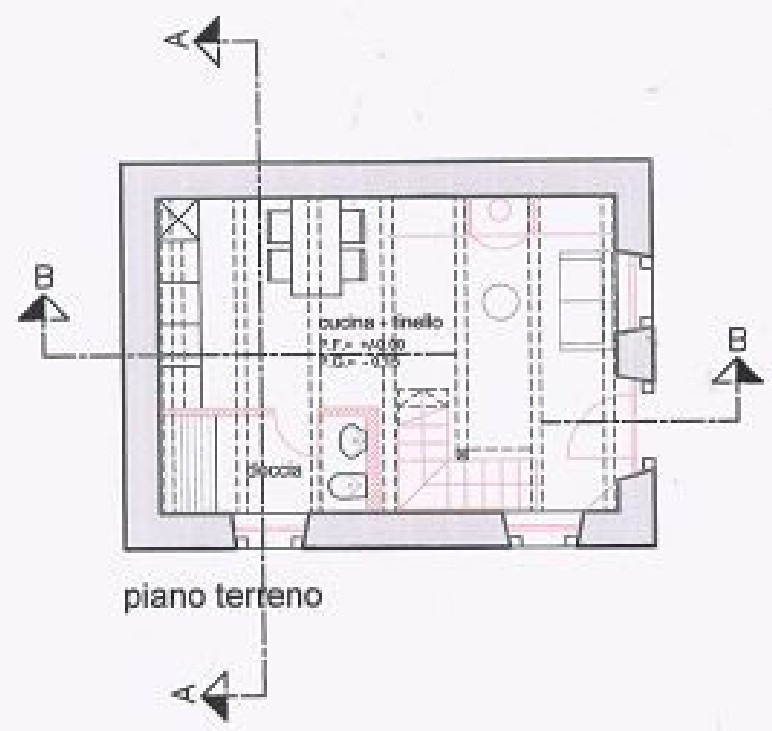
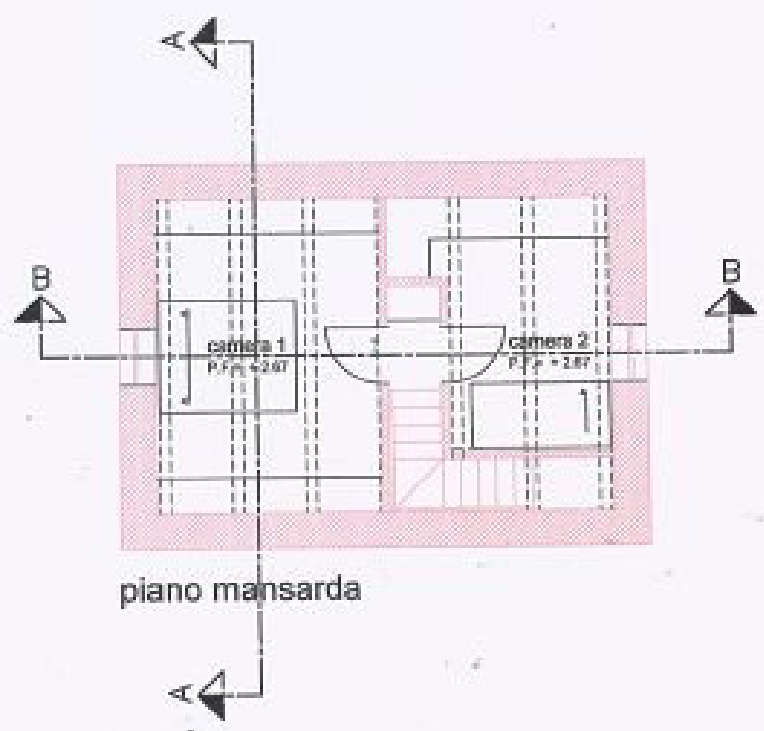
Sotto / Unterer Raum

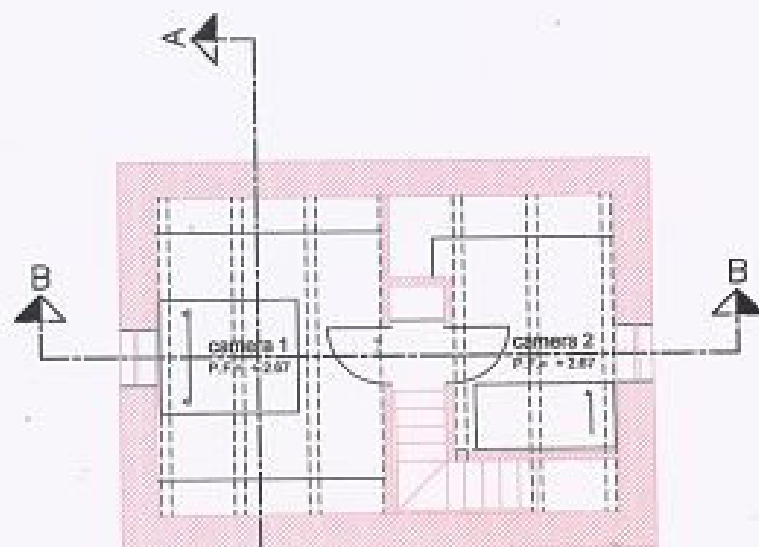


Sopra / Dachraum

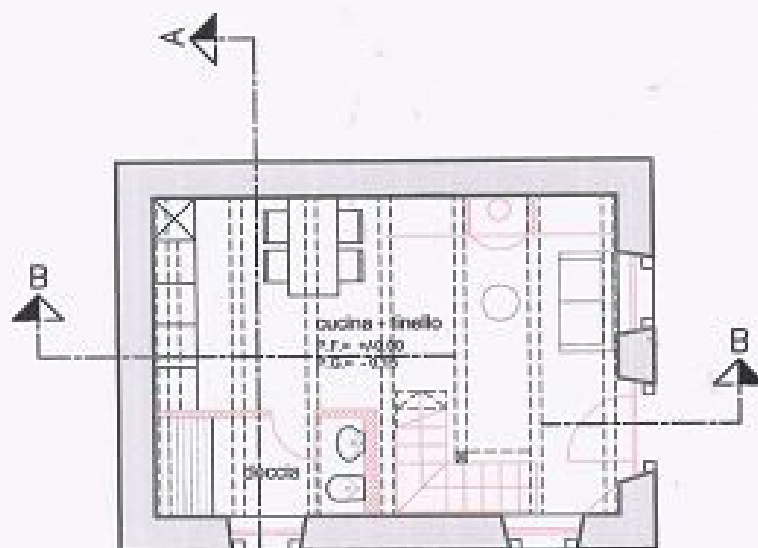


Vista verso rustico piccolo / Blick zum kleinen Rustico



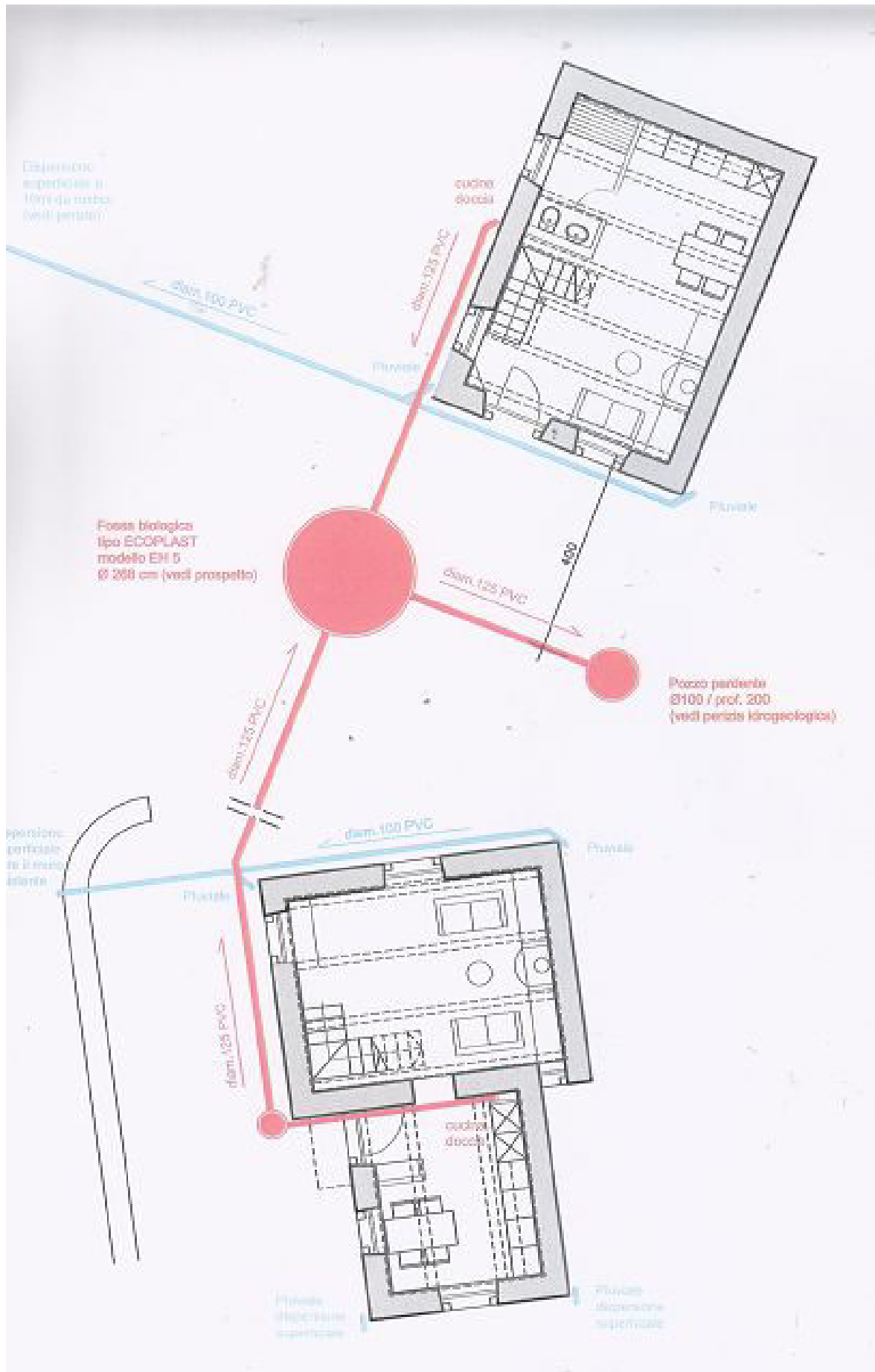


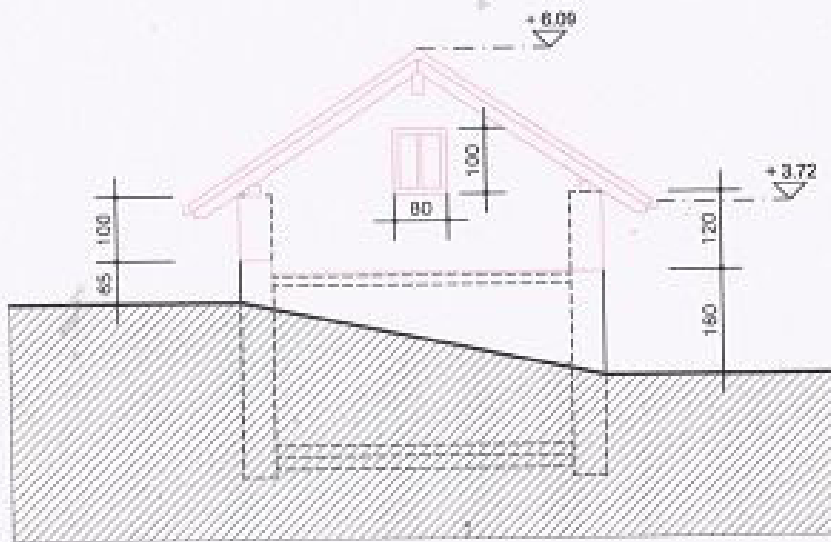
piano mansarda



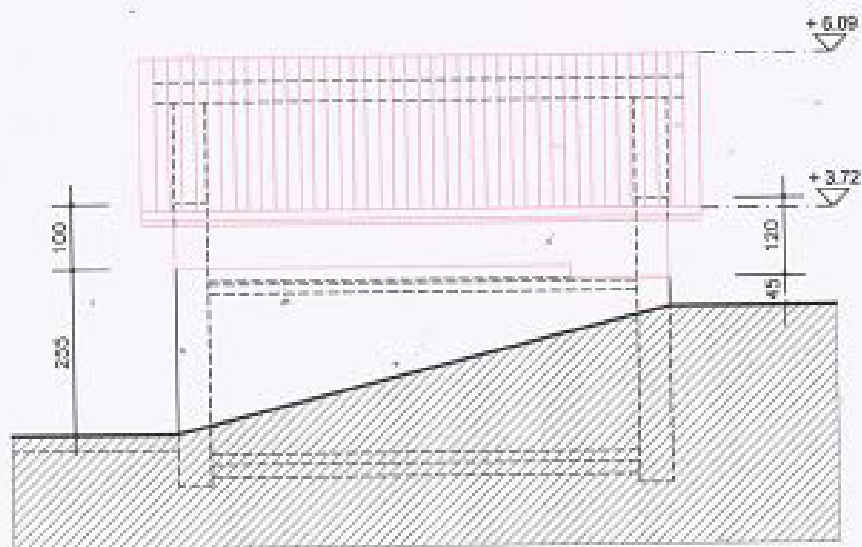
piano terreno



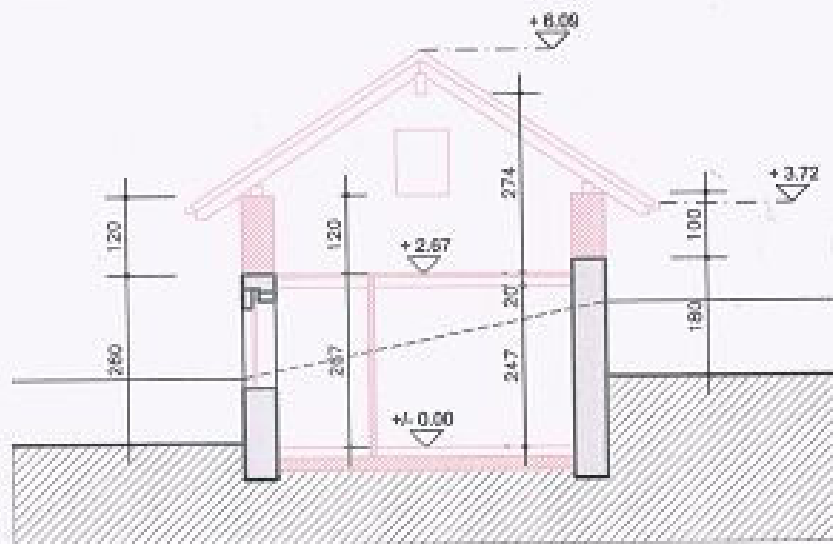




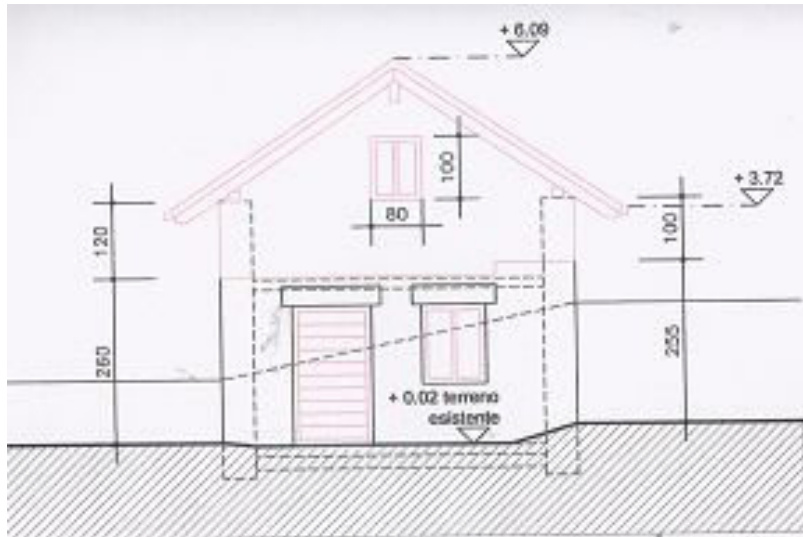
vista nord



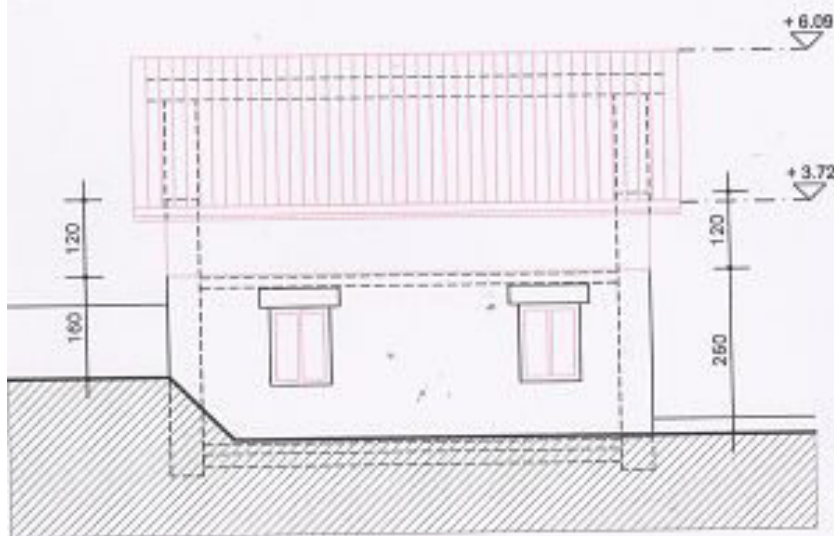
vista est



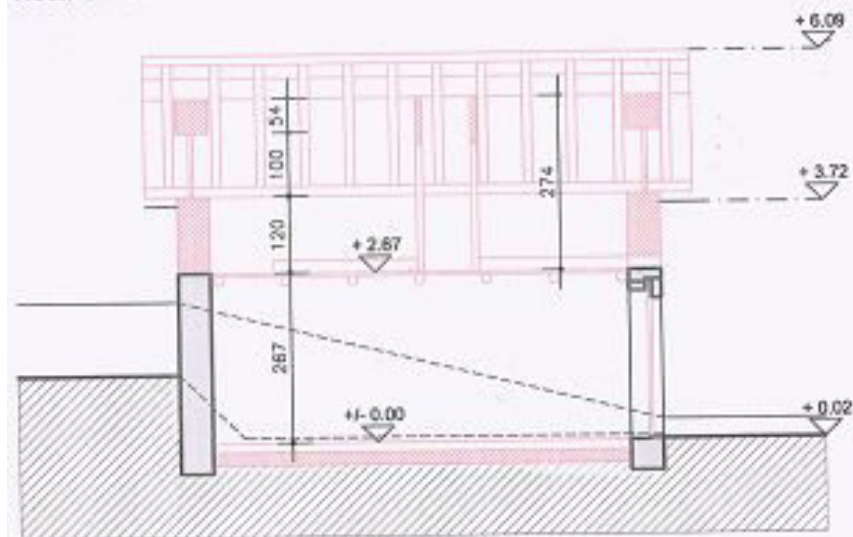
sezione A-A



vista sud

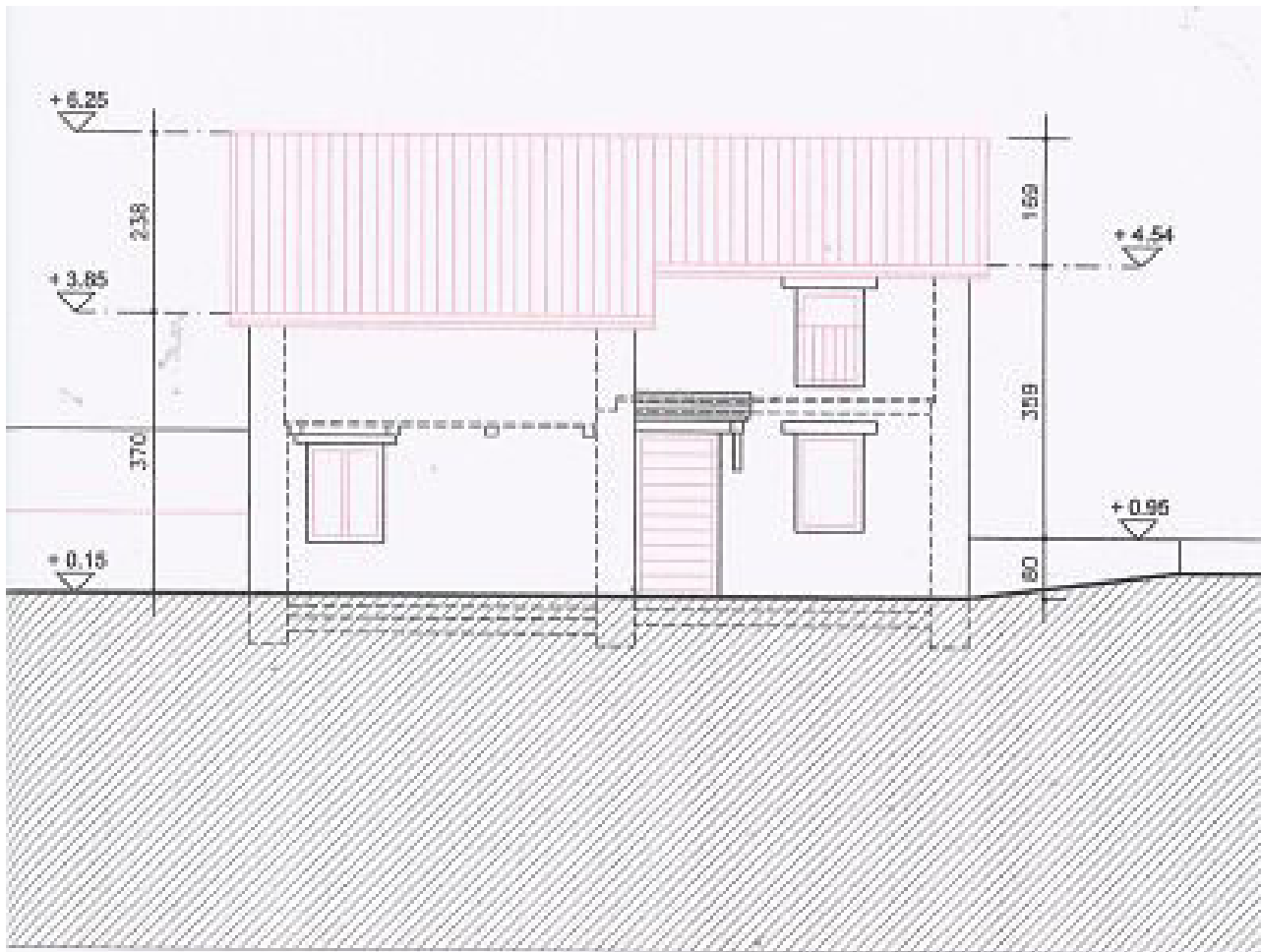


vista ovest

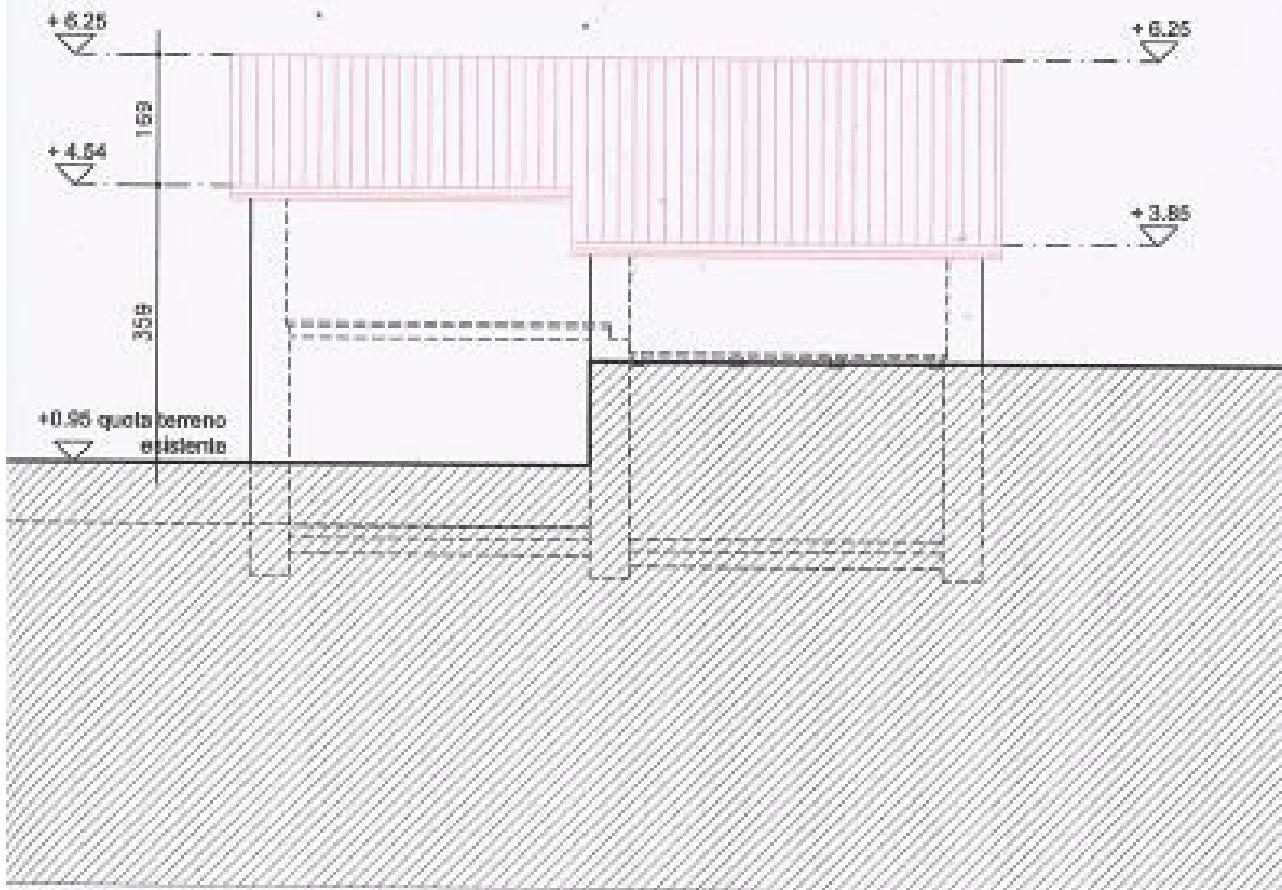


sezione B-B

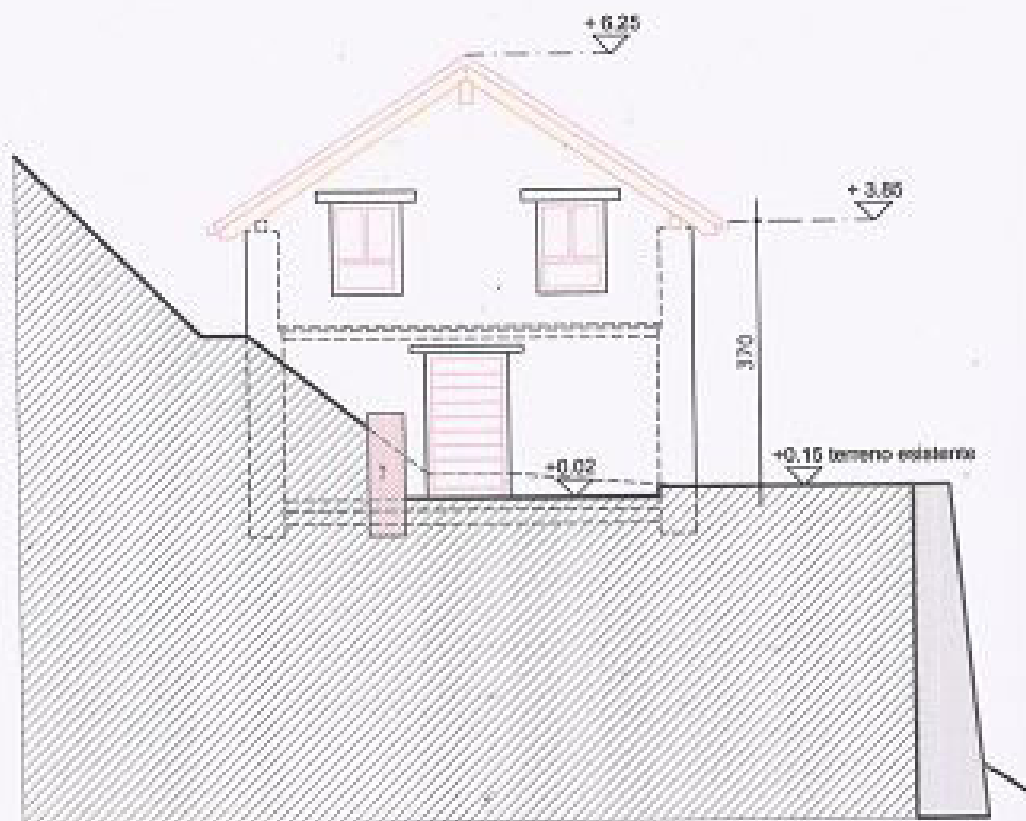
IALI



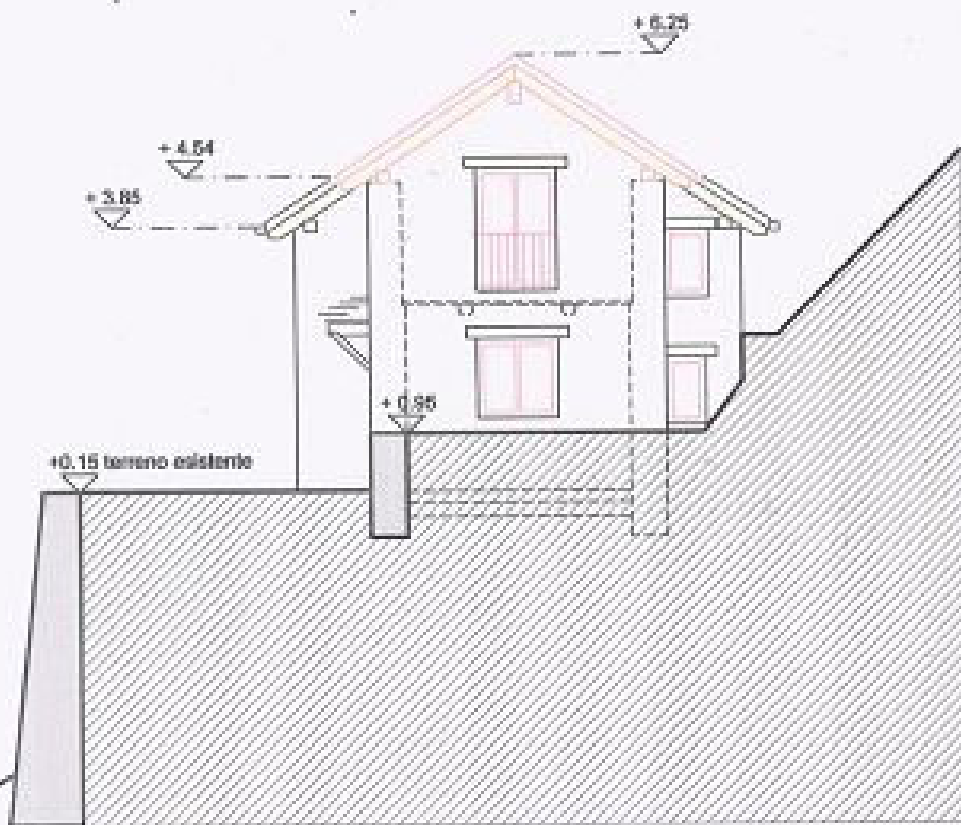
vista ovest



vista est



vista nord



vista sud

Comune di **LOCARNO**

scala 1:1000

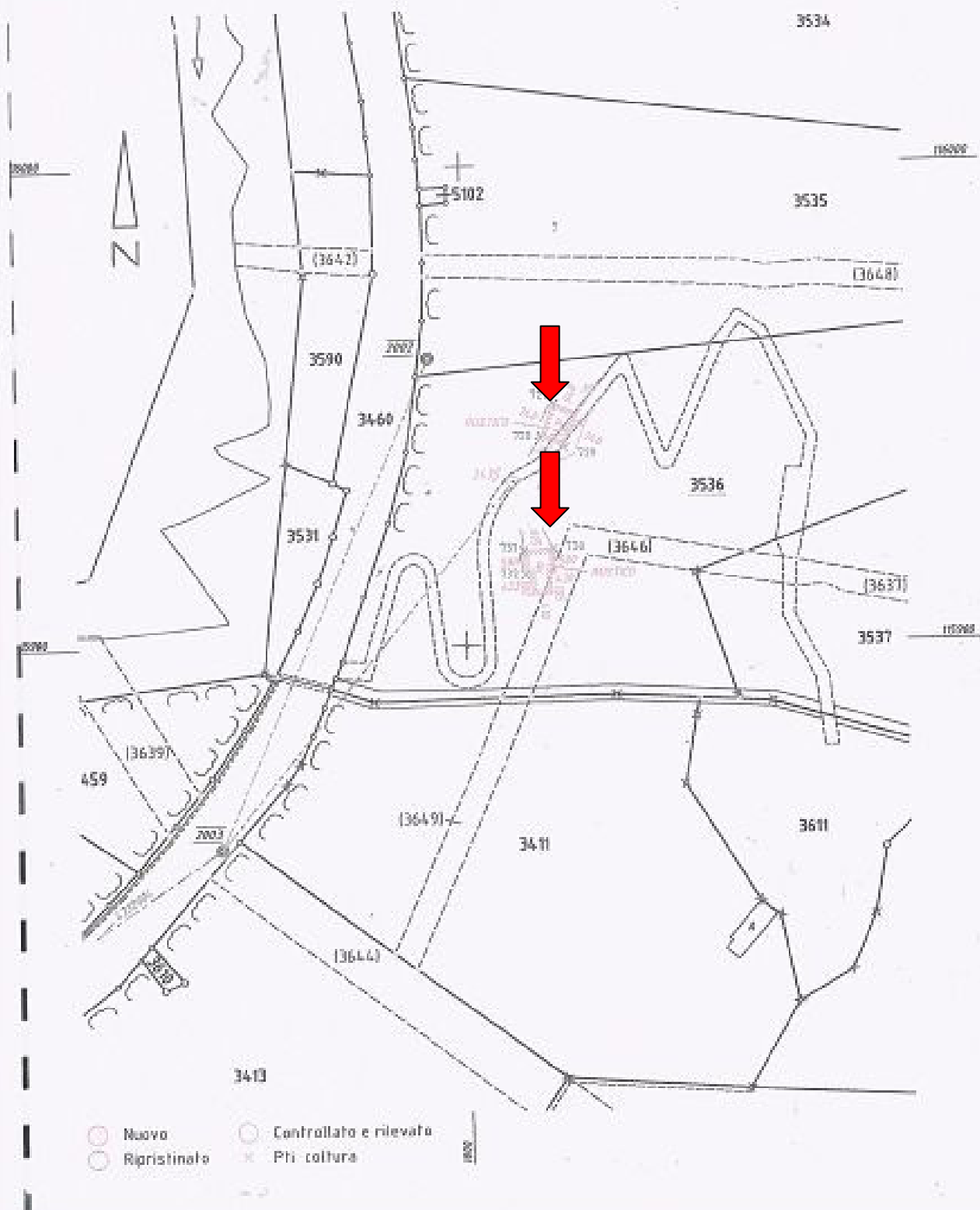
Mut.No. **23461**

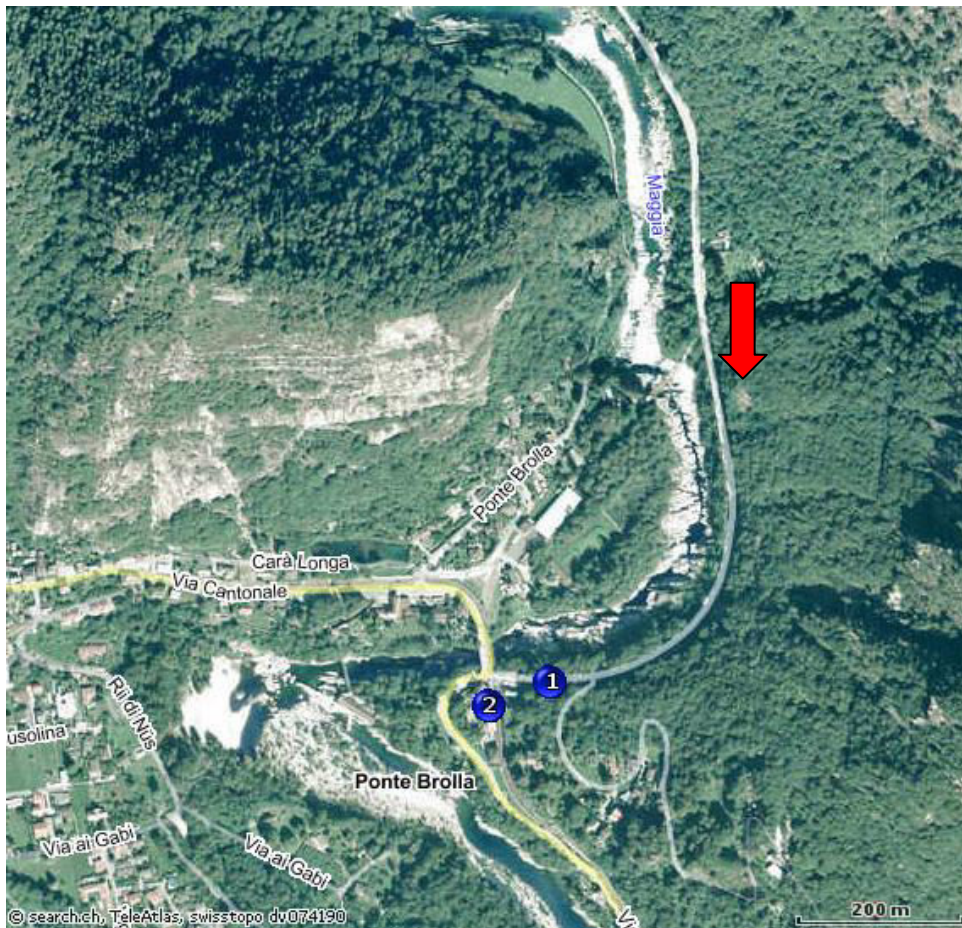
Piano No. **056**

CdL: **1423**

Osservazioni :

Data **07.04.2006**





# TICINO

➔ Ponte Brolla

