

# LIMANA IT

3 1/2-Zimmer-Doppelhaus mit Garten

*Casa di 3 1/2 locali con giardino*

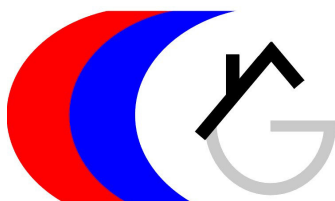
An ruhiger, sehr sonniger Aussichtslage

*In posizione tranquilla, molto soleggiata con bella vista*



4180/1644

Fr. 295'000.--



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)



## Ubicazione

Regione: Belluno

Località: I-32020 Limana, Via Canalet 55

Tipo dell'immobile: Casa di 3 ½ locali con giardino

Superficie terreno: ca. 1300 m<sup>2</sup>

Superficie abitabile: ca. 90 m<sup>2</sup>

Anno di costruzione: ca. 1900

Riattazione: si

Piani: 3

Terrazza/balconi: 1

Posteggi: garage e 1 esterno

Locali: 3

Bagno/WC: 1

Pavimento: parquet

Posizione: tranquilla e molto soleggiata con bella vista

Possibilità d'acquisti: si

Scuole: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 6 km

Distanza autostrada: 15 km

## Descrizione dell'immobile

Questa casa di 3 ½ locali si trova in posizione tranquilla e molto soleggiata a Limana, Via Canalet 55 vicino a Belluno.

L'edificio è del ca. 1900 e si trova in buono stato. Hanno fatto sempre le riattazione. La casa comprende nel piano terra un atrio, un soggiorno/pranzo e una cucina abitabile. Nel primo piano si trova una camera con bagno/WC. Nel secondo piano c'è una camera. La casa ha un solaio, una cantina, due balconi e una terrazza grande. L'esterno comprende un giardino grande con piante e fiori. Della casa estende una bella vista sul piano e le montagne delle Dolomiti. Si può anche acquistare una villetta grande con ca. 2425 m<sup>2</sup> di terreno nel nord della proprietà per Fr. 590'000.--

L'immobile è facilmente raggiungibile in macchina. Ci sono un garage e un posteggio esterno a disposizione. Il tragitto per Belluno dura ca. 5 minuti e per l'autostrada 15 minuti. In un ora si arriva a Cortina d'Ampezzo. A Limana ci sono scuole e un negozio.

## Standort

Region: Belluno

Ortschaft: I-32020, Limana, Via Canalet 55

Objekt Typ: 3 ½-Zimmer-Doppelhaus mit grossem Garten

Grundstücksfläche: ca. 1300 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1900

Geschosse: 3

Terrasse/Balkone: 3

Parkplätze: Garage und Aussenparkplatz

Zimmer: 3

Bad/WC: 1

Bodenbelag: Parkett

Lage: ruhige, sehr sonnige Aussichtslage

Einkaufsmöglichkeiten: ja

Schulen: ja

Oeffentliche Verkehrsmittel: ja

Distanz zur nächsten Stadt: 6 Km

Distanz Autobahn: 15 Km

## Immobilienbeschreibung

Dieses 3 ½-Zimmer-Doppelhaus liegt an ruhiger, sehr sonniger Aussichtslage in Limana, Via Canalet 55 westlich von Belluno.

Das Gebäude wurde um ca. 1900 erstellt und befindet sich in gutem baulichen Zustand. Die notwendigen Renovationen wurden stets fachgerecht ausgeführt. Im Erdgeschoss befinden sich das Atrio, der Wohn-/Essraum und die Wohnküche. Im 1. Obergeschoss gibt es ein Schlafzimmer mit Balkon und ein Bad/WC. Im 2. Obergeschoss ist ein weiteres Doppelzimmer mit Balkon vorhanden. Das Haus verfügt über einen Estrich und einen Keller. Angebaut ist eine grosse Aussichtsterrasse. Die Umgebung besteht aus Garten mit Wiese und Obstbäumen. Ein schöner Ausblick erstreckt sich in die Ebene und auf die im Norden befindlichen Berge der Dolomiten. Im Verkauf ist ebenfalls das im Norden gelegene grosse 4 1/2-Zimmer-Landhaus mit 2425 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Fr. 590'000.--.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Es steht eine Garage mit Aussenplatz zur Verfügung. Ein Bus verkehrt nach Belluno. Die Fahrt nach Belluna dauert ca. 5 Minuten und zur Autobahn 15. Minuten. Cortina d'Ampezzo ist eine Fahrstunde entfernt. In Limana gibt es eine Einkaufsmöglichkeit und die Schulen.



Entrata / Eingang



Soggiorno/pranzo / Wohn-Essraum



Soggiorno/pranzo / Wohn-Essraum





Cucina abitabile / Wohnküche



Cucina abitabile / Wohnküche



Cucina abitabile / Wohnküche



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer





Terrazza / Terrasse



Terrazza / Terrasse



Vista nord verso villetta / Nordblick zum Landhaus



Vista sud / Südblick

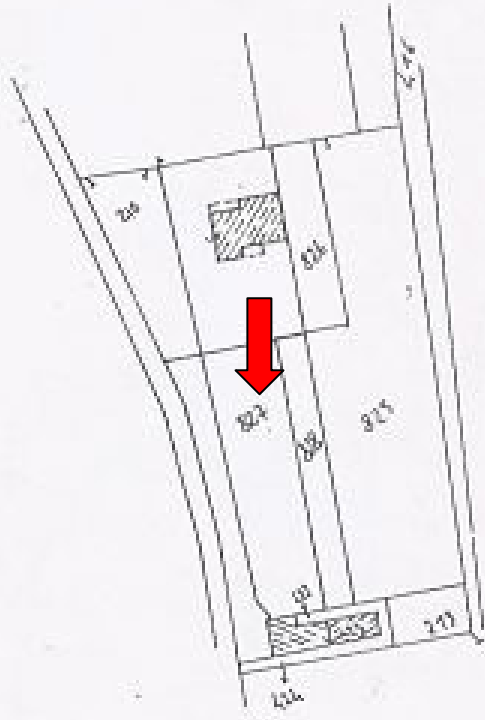


Vista est / Ostblick



Vista sul giardino / Blick auf Garten





7 ..... SCALA 1:2000

aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo  
 sti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

Firma delle parti o loro

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)

IMMAVILLA FRANCO  
 (cognome e nome in chiaro)

iscritto al N. 1878/94

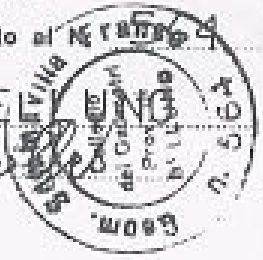
3 EOM.  
 1.03.92

della Provincia di

BELUNO

Firma

*[Handwritten signature]*



.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

