

# GERMIGNAGA LUINO (ITA)

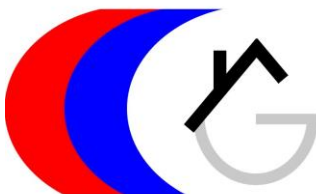
3 ½-Zimmer-Mansardewohnung  
mit Balkon an zentraler Lage in Seenähe

*appartamento mansardato di 3 ½ locali  
con balcone vicino al lago*



4180/2730

Fr. 275'000.--



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: Gambarogno/Italia

Località: Germignaga vicino a Luino

Tipo dell'immobile: appartamento di 3 ½ locali e appartamento mansardato di 3 1/2 locali

Superficie abitabile: ca. 75 m<sup>2</sup> + 90 m<sup>2</sup>

Ristrutturazione: 2008

Piani: secondo piano e mansardato

Posteggi: 1 box

Locali: 3 + 3

Doccia/WC: 1

Bagno/WC: 1

Riscaldamento: centrale a gas

Pavimento: piastrelle

Costi accessori: molto bassi

Posizione: tranquilla, centrale

Vista lago: si un pò

Scuole: si

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: si

Distanza alla dogana: 16 km

Distanza autostrada: 40 km

## Descrizione dell'immobile

Questi appartamenti di 3 ½ locali nel secondo piano ed appartamento di 3 ½ locali si trovano in posizione centrale, e tranquilla nel comune italiano di Germignaga, dopo Luino, parte sud della riviera del Gambarogno 16 km della frontiera con la Svizzera.

La casa e gli appartamenti si trovano in buono stato. Gli appartamenti sono stati ristrutturati nel 2008. Al secondo piano si trovano l'atrio, il soggiorno/pranzo, la terrazza, due camere, un bagno/WC ed un ripostiglio (cucina).

L'entrata dell'appartamento mansardato è anche nel secondo piano. L'attico comprende un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, una terrazza, una doccia/WC, due camere ed un bagno/WC. Dalle camere nord si vede la piazza ed un pezzo del Lago Maggiore.

La proprietà è facilmente raggiungibile in macchina. Vi sono un posteggio box ed una cantina. Il tragitto per l'autostrada A2 a Bellinzona-Sud dura 45 minuti. Tramite treno si può raggiungere Cadenazzo e da qui Locarno o Bellinzona o l'aeroporto a Malpensa. Possibilità d'acquisti e scuole si trovano nelle vicinanze.

Si può anche acquistare gli appartamenti separati. I prezzi sono:

Fr. 475'000.-- per i due appartamenti

Fr. 275'000.-- per l'appartamento mansardato

Fr. 200'000.-- per l'appartamento nel secondo piano

## Objektangaben

Region: Varese, Italia

PLZ/Ortschaft: I-21010 Germignaga, Luino

Objekt Typ: 3 ½-Zimmer-Wohnung im 2. OG und 3 ½-Zimmer-Mansardewohnung

Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>

Renovation: 2008

Etage: 2 + 3

Lift: nein

Parkplätze: Garagebox

Bad /WC: 2

Dusche/WC: 1

Heizung: Gaszentralheizung

Bodenbelag: Platten

Lage: zentrale, sonnige Lage

Seesicht: ein wenig vom Schlafzimmerfenster aus

Schulen: ja

Einkaufsmöglichkeiten: ja

Oeffentliche Verkehrsmittel: ja

Distanz Autobahn: 40km

Distanz zur CH-Grenze: 16km

## Immobilienbeschreibung

Diese zwei 3 ½-Zimmer-Wohnungen liegen an sonniger und zentraler Lage in Germignaga bei Luino, Italien auf der Piazza 20 settembre 23.

Die Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand und wurden 2009 erneuert. Sie wirken sehr hell und wohnlich und bieten in der Dachwohnung mit den abgeschrägten Holzdecken ein rustikales und charmantes Ambiente.

Vom Eingang der Wohnung im 2.OG führt eine Treppe hinauf zum offenen und grossen Wohnbereich mit kleiner Galerie und vorgelagertem Balkon der Mansardenwohnung. Auch von der Wohnküche gelangt man auf die Terrasse mit Ausblick auf Germignaga. Im hinteren Teil der Wohnung sind ein Bad/WC, eine Dusche/WC sowie zwei Schlafzimmer eingebaut. Vom Fenster eines Zimmers aus erblickt man den Lago Maggiore.

Der Eingang der 3 ½-Zimmer-Wohnung im 2. OG führt in den Wohn-/Essbereich mit Wandschränken und kleiner Küchenecke, die momentan als Waschküche genutzt wird. Im hinteren Teil der Wohnung gelangt man vom Gang in die Dusche/WC sowie in 2 Schlafzimmer. Vom Fenster eines Zimmers aus erblickt man den Lago Maggiore.

Die Wohnung ist mit dem Auto gut erreichbar. Es stehen eine Garagenbox zur Verfügung. In ca. 300m erreicht man bequem den See. Luino liegt ca. 2km, Locarno und Bellinzona ca. 40km entfernt. In 20 Fahrminuten ist man an der Schweizer Grenze in Dirinella, Gambarogno.

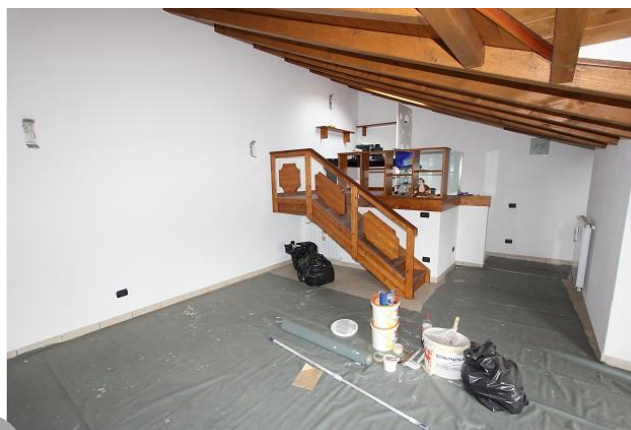
Die beiden Wohnungen können einzeln oder zusammen erworben werden. Die Preise sind:

Fr. 475'000.-- für beide Wohnungen

Fr. 275'000.-- für die Dachwohnung

Fr. 200'000.-- für die Wohnung im 2. OG

Eingang, Wohn-/Essbereich mit Gallerie und Küche ● *entrata, soggiorno, pranzo, cucina e galleria*

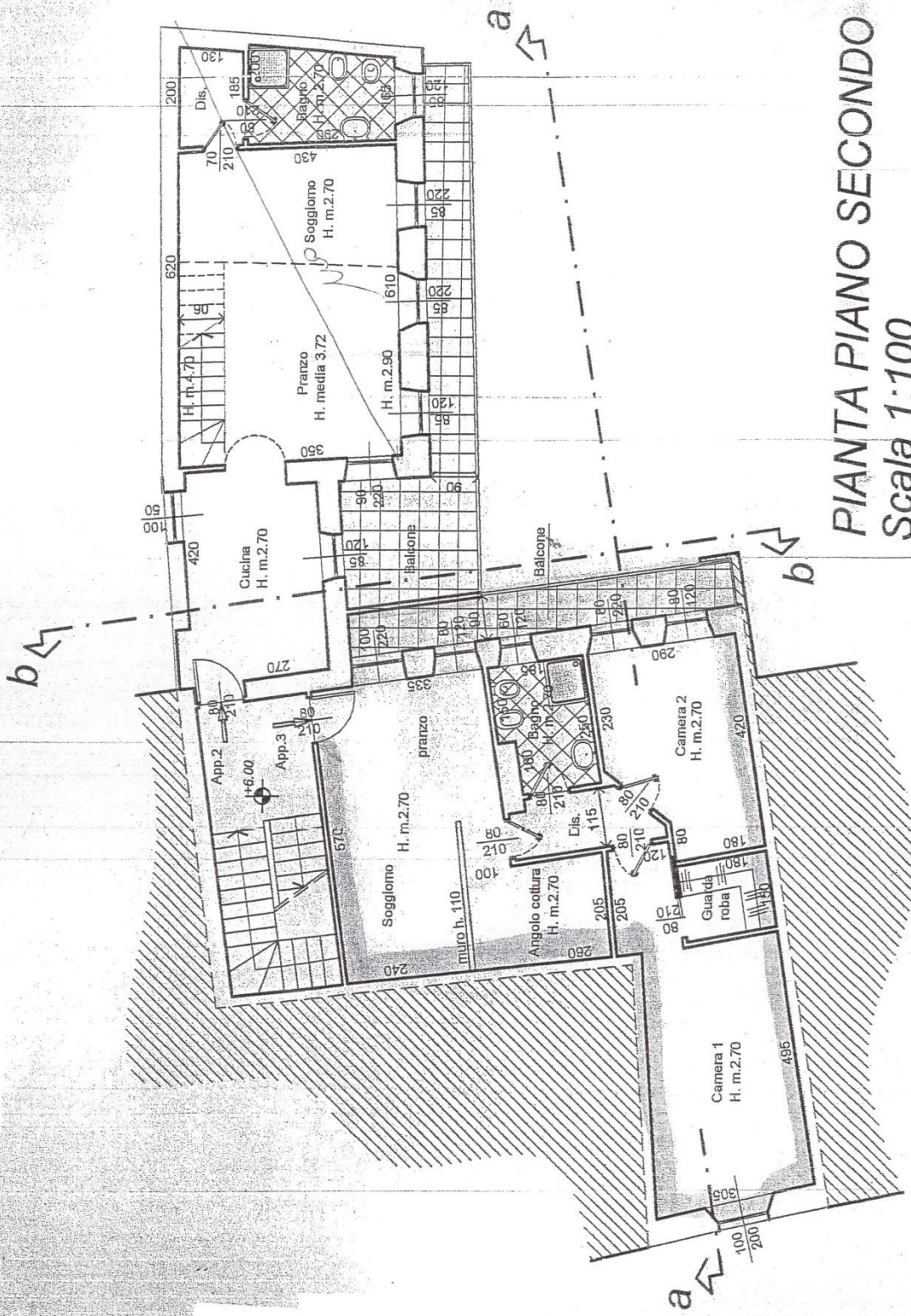


Dusche/WC, Bad, 2 Zimmer und Balkon ● doccia/WC, bagno, 2 camere e balcone

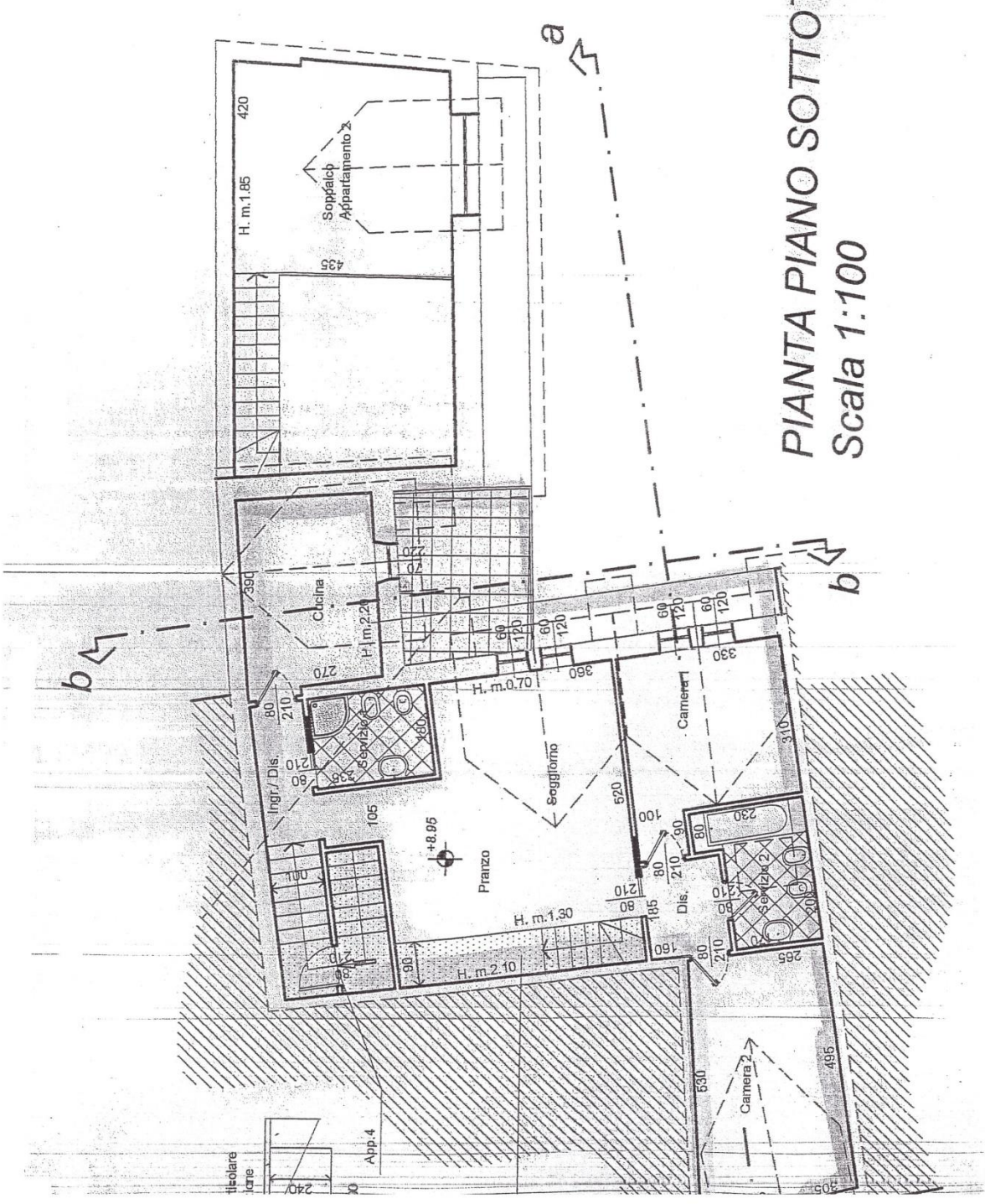


Balkon mit Aussicht, Haupteingang und Umgebung ● balcone con vista, ingresso e dintorni



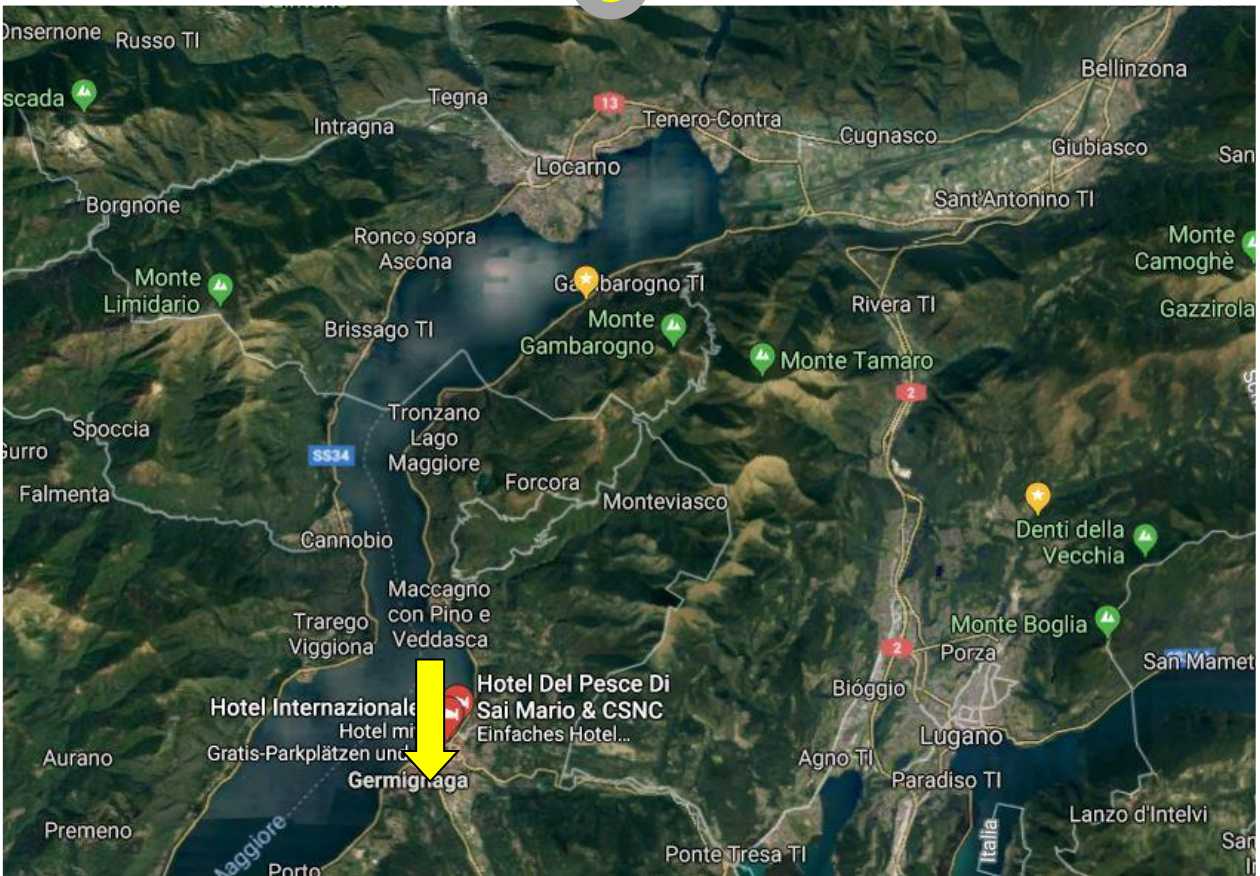


**PIANTA PIANO SECONDO**  
**Scala 1:100**



**PIANTA PIANO SOTTOTERRANEO**  
 Scala 1:100





# ITALIA

➔ Cernignaga, Piazza 20 settembre 23

