

# BROGLIO

7 ½-Zimmer-Tessinerhausteil

*Parte di una casa di 7 ½ locali*

An sehr ruhiger, sonniger Lage im Dorfkern

*In posizione molto tranquilla, soleggiata nel nucleo*



4180/786

Fr. 360'000.--

## Ubicazione

Regione: Valle Maggia

NAP/Località: 6693 Broglio

## Informazione sull'immobile

Tipo dell'immobile: parte di casa

Superficie terreno: ca. 200 m<sup>2</sup>

Superficie abitabile: ca. 124 m<sup>2</sup>

Superficie sfruttabile: ca. 315 m<sup>2</sup>

Cubatura: ca. 1080 m<sup>3</sup>

Balcone/terrazza: 4

Piani: 5

Posteggi: posteggi pubblici

Locali: 7 Locali secondari: 6

Bagno/doccia/WC: 1

Riscaldamento: camino e stufe elettriche

Pavimento zona giorno: sasso

Pavimento zona notte: legno

Posizione: molto tranquilla, soleggiata e centrale

Vista lago: no

Possibilità d'acquisti: no

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 30 km

Distanza autostrada: 55 km

## Descrizione dell'immobile

Questa parte di casa ticinese di 7 ½ locali si trova in posizione molto tranquilla, soleggiata e panoramica a ca. 704 m s/m in Valle Maggia, a Broglio comune di Lavizzara.

L'edificio si trova in buono stato anche se edificato nel 1576. La parte di casa a sud é in vendita. L'arredamento interno é semplice ma abitabile. Si addice in particolare ad artigiani e lascia ampio spazio per una dolce rinnovazione o trasformazione. Dal vano scala con loggia, diviso su 5 piani vi sono un locale a destra ed uno a sinistra ciascun piano. I due piani inferiori consistono in officina e locali cantina. Al 5. piano si trova la cucina abitabile con ampio camino. Soprastante vi é ancora una mansarda. Vicino ai cortili davanti alle camere si trova un piccolo prato. Una bella vista si estende sul sottostante fiume e sulla valle e le montagne circostanti. La proprietà é situata nel nucleo. Da qui si possono intraprendere delle belle escursioni. In quanto attività sportive si possono fare escursioni in bicicletta, nuotare nella vicina Bignasco o sciare a Bosco Gurin.

La proprietà é facilmente raggiungibile in macchina. Vi sono posteggi pubblici di fronte alla casa. Il tragitto per Locarno dura ca. 30 minuti e l'autostrada A2 a Bellinzona-Sud dista 45 minuti. Esiste un collegamento autopostale in direzione di Fusio e Locarno. Possibilità d'acquisti si trovano a Cevio.

# Standort

Region: Maggiatal  
PLZ/Ortschaft: 6693 Broglio

## Immobilienangaben

Objekt Typ: Tessinerhausteil  
Grundstücksfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 124 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 315 m<sup>2</sup>  
Kubatur: ca. 1080 m<sup>3</sup>  
Balkon/Terrasse: 4  
Geschosse: 5  
Parkplätze: öffentliche Parkplätze  
Zimmer: 7 Nebenräume: 6  
Bad/Dusche/WC: 1  
Heizung: Kamin und Elektroöfen  
Bodenbelag Wohnbereich: Stein  
Bodenbelag Schlafbereich: Holz  
Lage: sehr ruhige, sonnig, zentral  
Seesicht: nein  
Einkaufsmöglichkeiten: nein  
Öffentliche Verkehrsmittel: ja  
Distanz zur nächsten Stadt: 30 Km  
Distanz Autobahn: 55 Km

## Immobilienbeschreibung

Dieses 7 1/2-Zimmer-Tessinerhausteil liegt an sehr ruhiger, sonniger Aussichtslage auf ca. 704 m/M. im Maggiatal in Broglio in der Gemeinde Lavizzara.

Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand, obwohl es schon 1576 erstellt wurde. Der Hausteil Süd ist im Verkauf. Der Innenausbau ist einfach gestaltet aber gut bewohnbar. Es eignet sich vorzüglich für Handwerker oder handwerklich begabte Benutzer und lässt viel Spielraum für sante Renovierungen oder Umbauten offen. Vom Treppenhaus mit Loggias befinden sich im 5-geschossigen Haus links und rechts je ein Raum pro Stockwerk. Die untersten beiden Geschosse sind Werkstatt- und Kellerräume. Im 5. Obergeschoss ist die Wohnküche mit grossem Kamin eingebaut. Darüber liegt noch eine Mansarde. Neben den Sitzplätzen vor den Zimmern gibt es noch einen kleinen Rasenplatz. Ein schöner Ausblick erstreckt sich auf den untenliegenden Fluss und ins Tal mit den Berghängen. Die Liegenschaft liegt im malerischen Dorfkern. Von hier aus können schöne Wander- und Bergtouren unternommen werden. Als sportliche Betätigung bieten sich Mountainbikeausfahrten, Bademöglichkeiten in Bignasca oder Skifahren in Bosco Gurin an.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Es gibt öffentliche Parkplätze gegenüber dem Haus. Von Broglio aus gelangt man in 30 Autominuten nach Locarno und in 45 Minuten zur Autobahn A2 in Bellinzona-Süd. Die Postautoverbindung führt nach Fusio und Locarno. Grössere Einkaufsgeschäfte befinden sich in Cevio.

### Raumeinteilung

Von der Strassenseite (Bergseite) aus gesehen weist das Haus ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und drei Untergeschosse auf. Zum Teil sind niedrigere Raumhöhen vorhanden.

Estrich	1 Raumfläche über Küche	m <sup>2</sup>	30.0
	weitere Estrichflächen	m <sup>2</sup>	25.0
Obergeschoss	Vorplatz über Veranda		
	Küche mit alter Feuerstelle	m <sup>2</sup>	21.0
	Stube	m <sup>2</sup>	18.5
	Zimmer	m <sup>2</sup>	16.5
Erdgeschoss	Eingang mit Feuerstelle zum Hintertückerlen	m <sup>2</sup>	16.0
	Zimmer	m <sup>2</sup>	16.5
	Stube mit Giltsteinofen und Balkon	m <sup>2</sup>	17.5
	Keller und WC-Raum	m <sup>2</sup>	21.0
Untergeschoss 1	Vorraum / Loggia	m <sup>2</sup>	14.5
	Zimmer	m <sup>2</sup>	17.0
Untergeschoss 2	Zimmer	m <sup>2</sup>	17.0
	Treppenraum	m <sup>2</sup>	15.0
	Werkstatt	m <sup>2</sup>	16.5
	Zimmer mit Ausgang auf Gartensitzplatz	m <sup>2</sup>	15.0
Untergeschoss 3	Grotte	m <sup>2</sup>	08.0
	Keller mit Gewölbe	m <sup>2</sup>	06.0
	Treppenraum mit Ausgang Talseite	m <sup>2</sup>	08.0
	Keller mit Gewölbe	m <sup>2</sup>	15.0
	Keller	m <sup>2</sup>	13.4

6

### Volumen

Estrich	m <sup>3</sup>	083.68
Obergeschoss	m <sup>3</sup>	233.10
Erdgeschoss	m <sup>3</sup>	248.17
Untergeschoss 1	m <sup>3</sup>	171.06
Untergeschoss 2	m <sup>3</sup>	214.85
Untergeschoss 3	m <sup>3</sup>	128.90
Totales Volumen (gerundet)	m <sup>3</sup>	<u>1080.00</u>

### Ausbau

#### Installationen

Sanitäre Installationen sind nur in Küche OG und WC EG vorhanden. D.h. nur fliessend kaltes Wasser.



Soggiorno / Pranzo / Wohn-/Essraum



Cucina / Küche



Camino / Kamin



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer



Mansarda / Dachraum



Sala hobby / Werkstatt



Cortile davanti la cucina / Sitzplatz vor Küche



Loggia



Giardinetto / Gärtchen





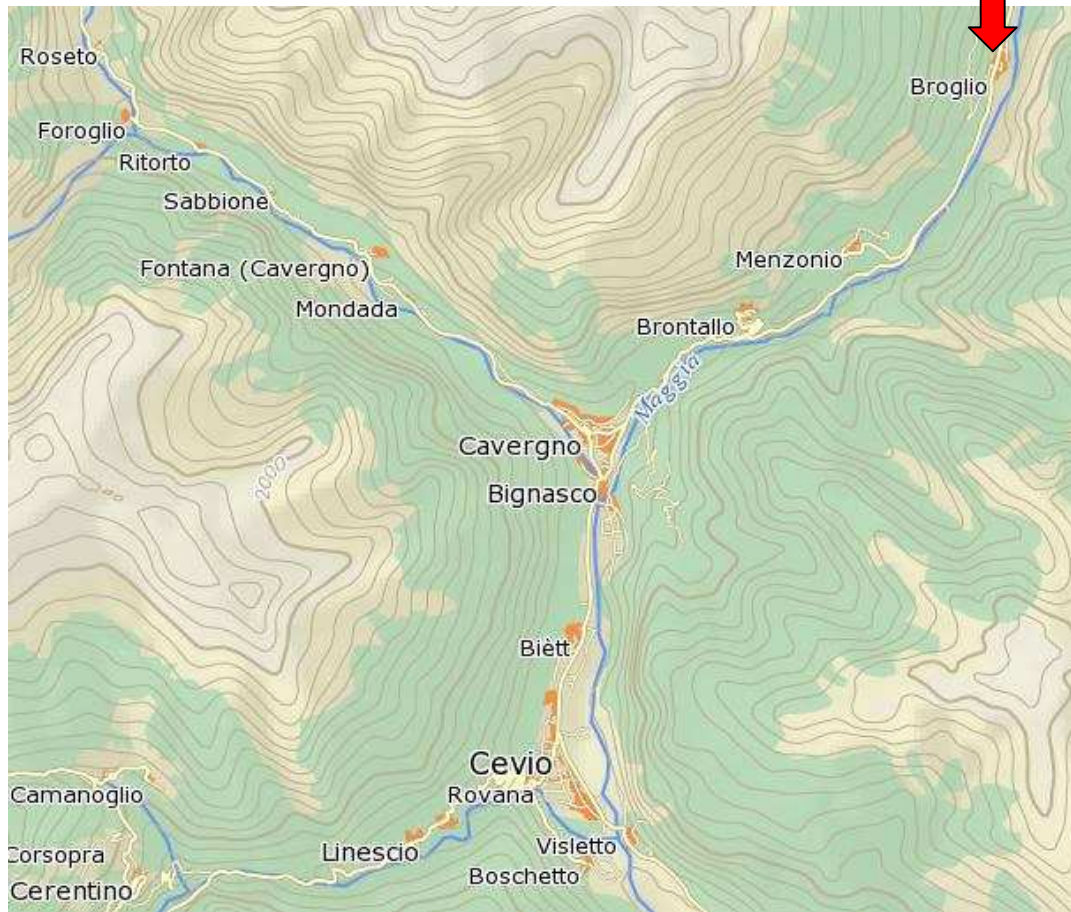
Vista verso nord / Nordblick



Vista verso fiume / Blick zum Fluss



Casa / Haus



# TICINO

➔ Broglio, Gemeinde Lavizzara

