

Verkaufsdokumentation



Freistehendes Einfamilienhaus mit 4.5 Zimmern Via Crano 21, 6946 Ponte Capriasca

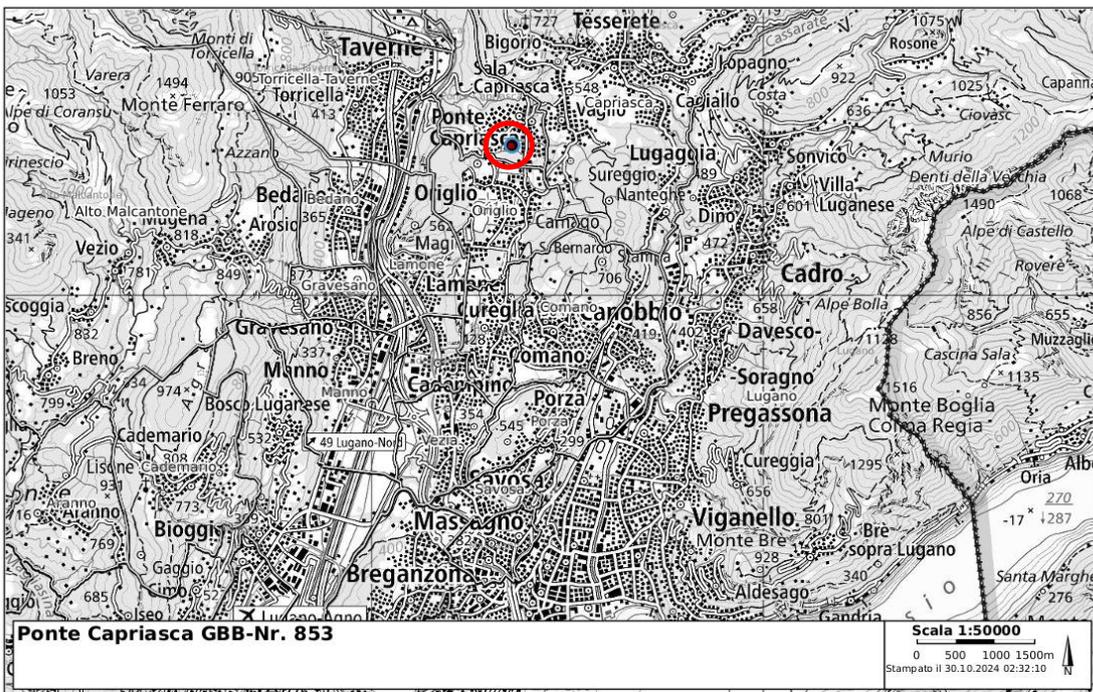
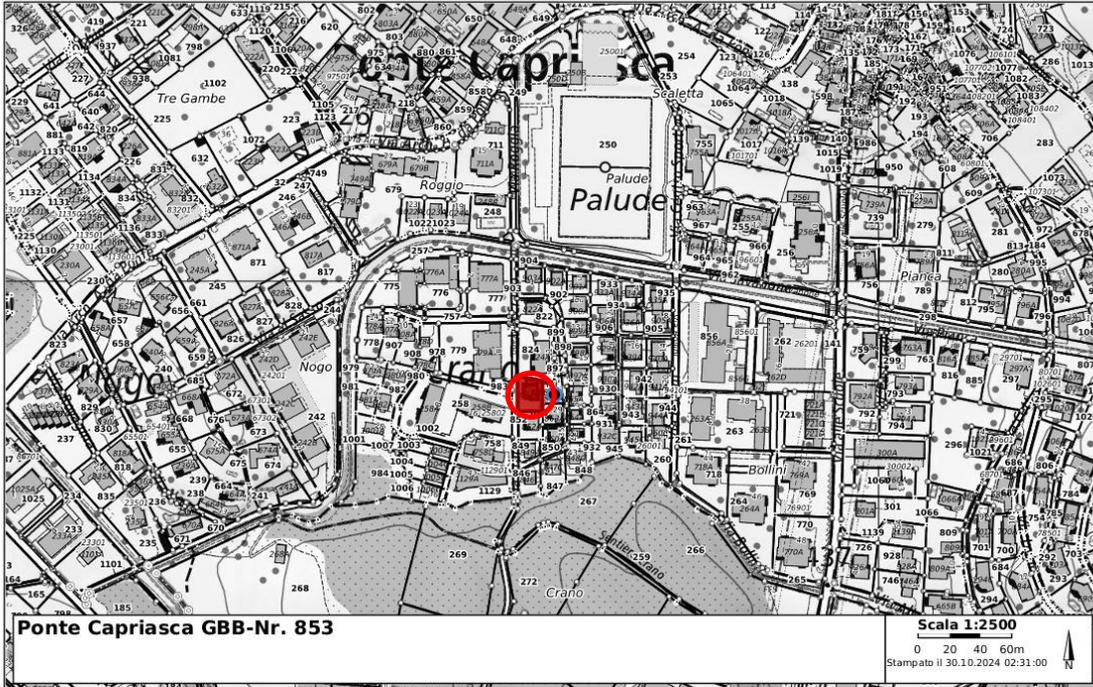
Auskunft und Besichtigung: Herr Bernard Rellstab
Immobilienbewerter mit eid. FA
Immobilienvermarkter mit eid. FA

rellstab immobilien & vermögensberatung

Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Situation/Lage



Grundbuchblatt-Auszug

Grundbuchblatt-Nr.:	Ponte Capriasca GBB-Nr. 853
E-GRID:	CH700707710271
Grundstückfläche:	343 m ²
Baujahr:	1983
Kubatur:	635 m ³ GVA
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Übernahme:	nach Vereinbarung
Steuerfuss:	85 Gemeinde

Allgemeines zur Liegenschaft

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten, sie ist gut besonnt, sehr zentral und dennoch sehr ruhig gelegen. Das Haus befindet sich in einem Einfamilienhausquartier unweit von Kindergarten und Grundschule. Das lichtdurchflutete Haus ist aufgrund der Nähe zur Stadt Lugano ein bevorzugter Wohnort in der Region. Die Liegenschaft wird mit einer Elektrospeicherheizung geheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung im EG und über Heizkörper OG. Die Heizung muss gemäss kantonalen Richtlinien bis 31.12.2039 ersetzt werden. Die jährlichen Heiz- und Nebenkosten für das ganze Haus betragen rund CHF 4'000.00 p.a.. Das Haus verfügt über eine optimale Ausrichtung für eine Solaranlage, sodass der Ersatz z.B. durch eine Luftwärmepumpe vereinfacht. Rund um die Liegenschaft ist ein gepflegter und sonniger Garten. Die Liegenschaft ist perfekt für eine Familie.

Zustand

Das Haus wurden laufend gut unterhalten und sind in einem guten bis sehr guten Zustand und ist sofort bewohnbar. Im 2010 wurde Küche, Böden, Bad/WC sowie die Fenster renoviert. Am Boden wurden im Erdgeschoss grosse Bodenplatten verlegt, im Obergeschoss Parkett, wie auch auf der Galerie. Die Küche ist gut ausgestattet.

Bauliche Veränderungen, Unterhalt und Investitionen

2010 wurden Böden, Küche, Bad/WC sowie die Fenster ersetzt

Verhandlungsrichtpreis: CHF 1'080'000.00

Raumaufteilung

- Entrée/Vorplatz 5.0 m²
- Küche 9.1 m²
- Wohn-/Esszimmer 32.0 m²
- Reduit 2.0 m²
- Dusche/WC 4.5 m²
- Terrasse gedeckt 10.5 m²
- Zimmer 12.5 m²
- Zimmer 10.6 m²
- Studio offen 10.0 m²
- Galerie 10.0 m²
- Bad/WC 8.5 m²
- Estrich 7.5 m²
- Balkon gedeckt 8.5 m²

Total Nutzfläche **130.7 m²**

Grundrisse

rellstab
immobilien



rellstab
immobilien



Bilder















Virtuelle Besichtigung & Besichtigungen

Treten Sie bitte ein:



Für eine Besichtigung der Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, Sie können telefonisch einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Sollten Sie an dem vereinbarten Besichtigungstermin der Liegenschaft verhindert sein, müssen Sie dies spätestens 24 Std. vor dem vereinbarten Termin telefonisch oder per Mail mitteilen. Ohne vorgängige Absage wird Ihnen der dadurch entstandene Aufwand in Rechnung gestellt.

Allgemeine Verkaufsbestimmungen

Beratung und Verkauf

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Firma Rellstab Immobilien & Vermögensberatung, Herr Bernard Rellstab, Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt. Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank sind an den Immobilienvermarkter schriftlich einzureichen.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Die Verkaufsdokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Kosten

Die Handänderungskosten (Staatsabgabe, Notariatskosten, Finanzierungskosten, etc.) sind durch den/die Käufer/in zu tragen.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.

Herr Bernard Rellstab
rellstab immobilien & vermögensberatung
Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Gümligen, im März 2025