

**4 case bifamiliari moderne
con spazio lavorativo
indipendente**

**4 moderne Doppieleinfamilien-
häuser mit unabhängigem
Arbeitsbereich**



6928 Manno- Ticino



Scansioni qui!

remax.ch/119001001-
2804



Fonte / Quelle: Google

Benvenuti a Manno!

DESCRIZIONE DEL COMUNE

Manno è un comune situato a nord di Lugano, collocato sulla sponda destra della media valle del Vedeggio, ai piedi della salita della Penodra che porta ad Arosio.

Il paese dista a pochi minuti dallo svincolo autostradale di Lugano nord, vicino ai centri commerciali di Vezia e Bioggio e a 10 minuti dall'aeroporto di Agno.

Manno ha in oltre una dotazione praticamente completa in infrastrutture e servizi e dispone pure di diverse possibilità d'acquisto. Il paese è particolarmente industrializzato e conosciuto soprattutto per l'universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) con sede a Manno.

Il comune è ben servito dai mezzi pubblici soprattutto grazie alla stazione ferroviaria situata nelle vicinanze.

Moltiplicatore d'imposta comunale: 65%
www.manno.ch



Fonte / Quelle: Google

Willkommen in Manno!

BESCHREIBUNG DER GEMEINDE

Manno ist eine Gemeinde nördlich von Lugano. Es liegt auf der rechten Talkante des mittleren Vedeggio Tals, am Fusse des Penodra Anstiegs, der nach Arosio führt. Das Dorf liegt nur wenige Minuten von der Autobahnausfahrt Lugano Nord entfernt.

In der Nähe befinden sich die Einkaufszentren von Vezia und Bioggio.

Der Flughafen von Agno ist in 10 Minuten erreichbar.

Manno verfügt über ein praktisch vollständiges Angebot an Infrastrukturen und Dienstleistungen.

Die Gemeinde ist auch besonders industrialisiert und bekannt für ihre Fachhochschule der Südschweiz (SUPSI).

Sie ist gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen auch dank des in der Nähe gelegenen Bahnhofes.

Steuerfuss: 65%
www.manno.ch



DESCRIZIONE DELLA POSIZIONE

In un contesto naturalistico di rara bellezza, si erigono quattro duplex di design, ciascuno con uno spazio abitativo di circa 203 m².

Previsti per essere ultimati e consegnati nell'arco di poco più di un anno, offrono la possibilità di personalizzazione, permettendo ai futuri proprietari di imprimere il proprio gusto ed esigenze, collaborando strettamente con l'architetto.

Posizionate vicino a un bosco rigoglioso e accessibili tramite una strada privata, assicurano un ambiente di tranquillità, coniugando perfettamente la quiete naturale con la vicinanza alle comodità urbane.

LAGEBESCHREIBUNG

In einer natürlichen Umgebung von seltener Schönheit werden vier Duplexwohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 203 m² errichtet.

Sie sollen in etwas mehr als einem Jahr fertiggestellt und übergeben werden. Sie bieten die Möglichkeit der individuellen Gestaltung, so dass die künftigen Eigentümer in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten ihren eigenen Geschmack und ihre Bedürfnisse einbringen können.

Sie liegen in der Nähe eines dichten Waldes und sind über einer Privatstrasse erreichbar, so verbindet sich die Ruhe der Natur mit den Annehmlichkeiten der Stadt.









SPAZIO PROFESSIONALE

Il piano terra, oltre all'eleganza residenziale, presenta uno spazio pensato per attività professionali. Un ingresso distinto conduce a uno spazio, ideale come ufficio o studio, permettendo una separazione chiara tra l'ambiente lavorativo e quello domestico.

La progettazione attenta garantisce flessibilità e funzionalità, evidenziata anche dalla vicinanza strategica a un parcheggio multipiano a soli 250 m. Questa combinazione elimina la necessità di uno spazio ufficio esterno, integrando l'attività professionale nel contesto residenziale, garantendo efficienza e armonia tra lavoro e vita quotidiana.

ARBEITSBEREICH

Neben der Eleganz des Wohnens bietet das Erdgeschoss auch einen Raum für berufliche Aktivitäten. Ein separater Eingang führt zu diesem Raum, der sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer eignet und eine klare Trennung zwischen dem Arbeits- und dem Wohnbereich ermöglicht.

Die sorgfältig durchdachte Planung gewährleistet Flexibilität und Funktionalität, die auch durch die strategische Nähe zu einem nur 250 Meter entfernten Parkhaus unterstrichen wird. Diese Kombination macht einen externen Büroraum überflüssig und integriert die berufliche Tätigkeit in den Wohnkontext, wodurch Effizienz und Harmonie zwischen Arbeit und Alltag gewährleistet werden.





LA ZONA GIORNO

I duplex sfoggiano in una zona giorno dove l'eleganza incontra la funzionalità.

Interni personalizzabili si combinano con una cucina open space affiancata da un'isola raffinata, un soggiorno spazioso e una zona pranzo luminosa. Le ampie vetrate facilitano un contatto visivo e fisico con la terrazza esterna e il giardino rigoglioso, invitando alla rilassatezza e al contatto con la natura.

DER WOHNBEREICH

Die Duplexwohnungen verfügen über einen Wohnbereich, in dem Eleganz auf Funktionalität trifft.

Die individuell gestaltbare Einrichtung besteht aus einer open space Küche, die von einer raffinierten Insel ergänzt wird, einem geräumigen Wohnzimmer und einem hellen Essbereich. Grosse Fenster ermöglichen den visuellen und physischen Kontakt mit der Aussenterrasse und dem grosszügigen Garten und laden zur Entspannung und zum Kontakt mit der Natur ein.



LA ZONA NOTTE

Proseguendo al piano superiore, l'intimità si unisce al design in una zona notte sofisticata.

Due camere spaziose, ognuna con bagno privato, assicurano un ambiente riservato e confortevole.

Una camera/studio, completata da un altro bagno, offre un punto di accesso a una terrazza coperta da cui godere di una vista panoramica impareggiabile.

DER SCHLAFBEREICH

Im Obergeschoss verbindet sich Intimität mit Design in einem raffinierten Schlafbereich.

Zwei geräumige Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad, bieten eine privates und komfortables Ambiente.

Ein Zimmer/Arbeitszimmer, das durch ein weiteres Bad ergänzt wird, bietet einen Zugang zu einer überdachten Terrasse, von der aus man einen unvergleichlichen Panoramablick genießen kann.





PERSONALIZZAZIONE E COMODITÀ

Questi duplex rappresentano un'opportunità per plasmare un'abitazione secondo le proprie aspirazioni e necessità.

Dettagli come due cantine ampie e posteggi coperti esterni evidenziano la considerazione per le esigenze pratiche quotidiane, assicurando un equilibrio tra design e funzionalità.

PERSONALISIERUNG UND KOMFORT

Diese Duplexwohnungen bieten die Möglichkeit, ein Haus nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Details wie zwei geräumige Keller und überdachte Parkplätze im Freien unterstreichen die Rücksichtnahme auf die praktischen Bedürfnisse des Alltags und gewährleisten ein Gleichgewicht zwischen Design und Funktionalität.



Mappa catastale

Katasterplan



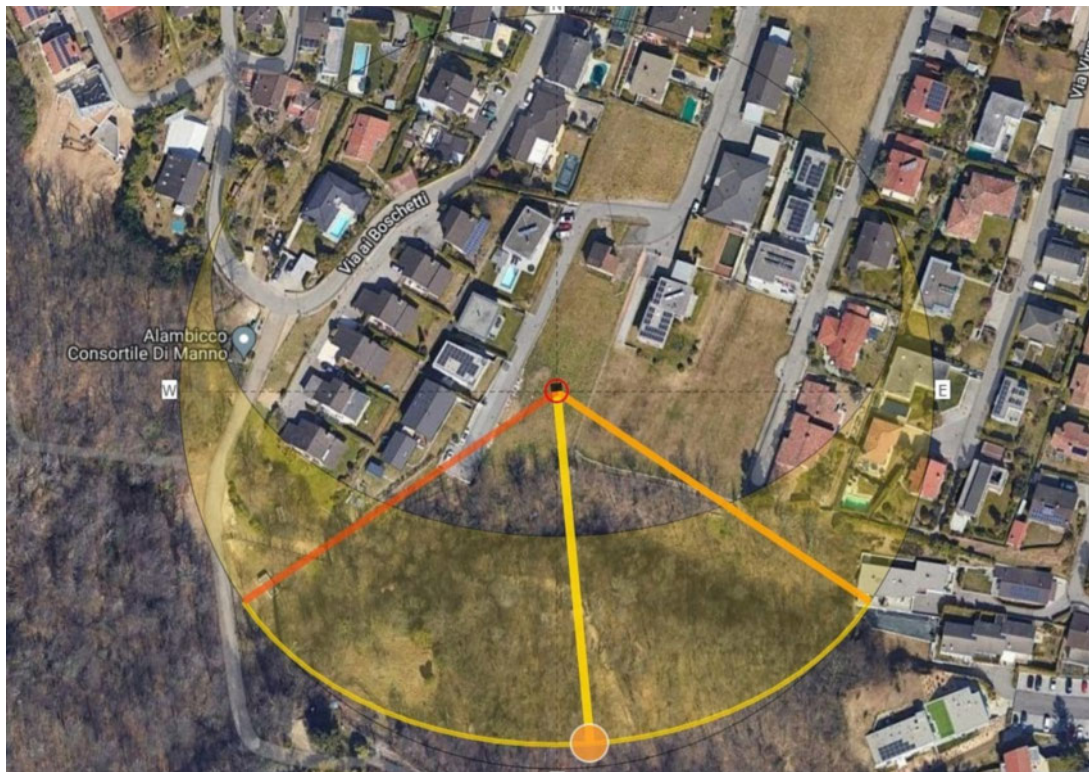
Numero di fondo / Parzellennummer: 1007 RFD Manno

Esposizione solare

Besonnung



Estate / Sommer



Inverno / Winter



Einfach und schnell zur günstigen Hypothek

Als Kunde von **RE/MAX Immobiliare Lugano** profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen, wenn Sie Ihr Wohneigentum über **HYPOTEQ** finanzieren.

Ihre Vorteile

- ✓ **Umfassende Beratung**
Ihr Berater bietet Ihnen einen erstklassigen Service mit Blick auf Ihre Bedürfnisse.
- ✓ **Keine Initialkosten**
Sie sparen bis zu CHF 2'900 gegenüber anderen Anbietern.
- ✓ **Verbindliches Angebot innert Minuten**
Den verbindlichen Zinssatz erfahren Sie innert Sekunden. Das Angebot ist für Sie in 15 Minuten erstellt.
- ✓ **Top-Konditionen**
Dank Anschluss an die Hypotheken-Börse erhalten Sie automatisch den tiefsten Zinssatz.
- ✓ **Transparenz**
Durch Platzierung Ihres Bedarfs an der Hypotheken-Börse haben Sie volle Transparenz und Vergleichbarkeit.
- ✓ **Schnell & einfach**
Die Anbietersuche und zeitraubende Vergleichsarbeit erübrigen sich für Sie.

119001001- 2804-2807

Finanzierung
CHF 1'339'200

Tragbarkeit
35 %

119001001- 2804-2807

KAUFPREIS

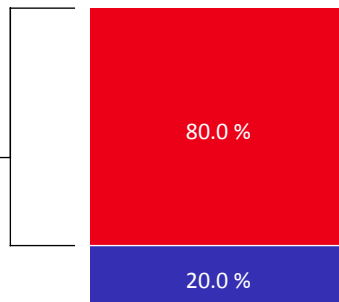
1'674'000 CHF

FINANZIERUNG

1'339'200 CHF

EIGENMITTEL

334'800 CHF



HYPOTHEK/EN

1	Fest, 5 Jahre,	1.10 %	1'088'100 CHF
2		1.10 %	251'100 CHF

BELASTUNG, MTL.

4'018 CHF

EINKOMMEN, MTL.

11'400 CHF

FINANZIERUNGSKOSTEN IM VERGLEICH ZUM EINKOMMEN



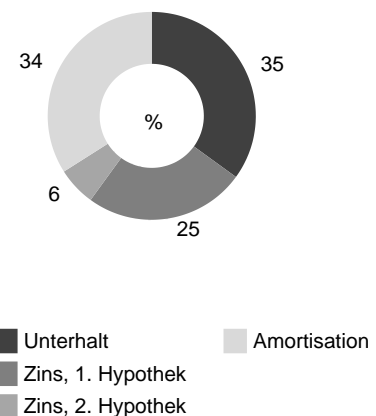
DETAILS ZUR TRAGBARKEIT: MONATLICHE KOSTEN

Zinssätze aktuell			
1. Hypothek: Fest, 5 Jahre, 1.10 %	1.10 %	1'088'100 CHF	997 CHF
2. Hypothek:	1.10 %	251'100 CHF	230 CHF
Zinssätze potenziell			
1. Hypothek: Fest, 5 Jahre, 1.10 %	5.00 %	1'088'100 CHF	4'534 CHF
2. Hypothek:	5.00 %	251'100 CHF	1'046 CHF
Weitere Kosten			
Amortisation, 2. Hypothek:		251'100 CHF in 15 Jahren	1'395 CHF
Unterhalt:		1.00 % von 1'674'000 CHF	1'395 CHF
Tragbarkeit			
Total Belastung, aktuell:	35 % von 11'400 CHF		4'018 CHF
Total Belastung, potenziell:	73 % von 11'400 CHF		8'370 CHF

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Eigenmittel, mindestens:	20 %
Amortisation, 2. Hypothek:	15 Jahre
Unterhalt:	1.00 %

ZUSAMMENSETZUNG DER BELASTUNG



Dettagli

Details

INFORMAZIONI GENERALI ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	119001001-2804 - 2807
Immobile / Immobilie	4 case bifamiliari / 4 Doppelfamilienhäuser
Residenza / Wohnsitz	Primaria, secondaria su richiesta / Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz auf Anfrage
Completamento costruzione / Fertigstellung	Dicembre 2025 / Dezember 2025
Numero di fondo / Parzellennummer	1007 RFD Manno
Superficie del terreno / Grundstücksfläche	ca. 1516 m ²
Superficie abitabile lorda / Bruttowohnfläche	ca. 203 m ²
Numero di locali / Anzahl Zimmer	5½
Terrazza, balconi / Terrasse, Balkone	Si / Ja
Giardino / Garten	Si / Ja
Riscaldamento / Heizung	Termopompa, serpentine / Wärmepumpe, Fussbodenheizung
Lavanderia / Waschküche	Si / Ja
Cantina / Keller	2
Posti auto / Parkplätze	2 coperti / 2 überdachte Parkplätze

DISTANZE ENTFERNUNGEN

Asilo e scuole elementari / Kindergarten, Unterstufe: ca. 500 m
Scuole medie / Oberstufe: ca. 800 m
Negozi / Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1,4 km
Distanza autostrada / Distanz Autobahn: Lugano Nord ca. 2,5 km
Distanza aeroporto / Distanz Flughafen: Lugano-Agno ca. 6,9 km / Milano Malpensa ca. 80 km
Città nelle vicinanze/ Nahegelegene Städte: Lugano ca. 7 km / Bellinzona ca. 25 km
Mezzi pubblici / Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 300 m

PREZZO PREIS

Prezzo d'acquisto / Kaufpreis CHF 1'674'000.-

IL PROSSIMO PASSO

Il presente breve opuscolo può dare soltanto una prima impressione dell'oggetto. Non sostituisce la diretta conversazione confidenziale. Come agente immobiliare RE/MAX e come suo interlocutore sono volentieri a sua disposizione per una consulenza personale. Mi contatti per chiarire le prime domande o per fissare un appuntamento per una prima visita. Una visita dell'immobile è consentita soltanto con il suo agente immobiliare/interlocutore RE/MAX.

L'entrata a terreni o a immobili di proprietà privata senza permesso, in Svizzera, può portare a una denuncia. Le visite hanno senso soltanto se conosce già le condizioni di finanziamento e se si è già informato dal suo interlocutore bancario. La aiutiamo volentieri. In particolare per l'acquisto di oggetti di vacanza è necessaria una maggiore equità.

I dati indicati si basano sui dati forniti dal venditore. Per l'esattezza o la completezza delle informazioni, RE/MAX non può accettare nessuna responsabilità, questo deve essere controllato da ogni potenziale cliente in tutti i casi.

Questo opuscolo è destinato soltanto per lei personalmente e senza il nostro consenso non può essere copiato o messo a disposizione di terzi in nessuna forma. La proprietà in vendita può essere considerata riservata per voi, quando la riservazione è firmata ed il primo acconto versato sul nostro conto fiduciario oppure sul conto bancario del notaio. Le eventuali tasse d'oneri, di registrazione, di spese di registrazione e di imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente. Tali costi in Ticino ammontano a circa il 2,2%. Eventuali imposte fondiarie e la provvigione dell'agente immobiliare sono a carico del venditore.

Mi chiami! Sarà un piacere per me sentirla e offrirle la mia migliore consulenza.

DER NÄCHSTE SCHRITT

Die vorliegende Kurzbroschüre soll und kann Ihnen nur einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Sie ersetzt jedoch nicht das direkte, vertrauliche Gespräch. Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen als lokaler RE/MAX Makler gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich zur Klärung der ersten Fragen oder zur Vereinbarung eines ersten Besuchstermins.

Eine Besichtigung des Objektes ist nur mit Ihrem RE/MAX-Ansprechpartner/Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften ohne Erlaubnis kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen. Besichtigungen machen nur Sinn, wenn Sie über Finanzierungsmöglichkeiten bestens Bescheid wissen und sich bereits bei Ihrem Bankfachmann darüber informiert haben. Gerne helfen wir Ihnen dabei. Insbesondere bei Ferienobjekten gilt zu beachten, dass ein höheres Eigenkapital notwendig ist.

Die von uns weitergegebenen Informationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann seitens RE/MAX keine Gewähr übernommen werden, diese sollten vom Interessenten in jedem Falle kontrolliert werden.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch irgendwo auf elektrische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden. Das Objekt gilt als definitiv für Sie reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von Ihnen unterzeichnet ist und die erste Anzahlung bei uns oder beim Notar eingegangen ist. Allfällige Spesen wie Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Diese belaufen sich im Tessin auf ca. 2,2%. Die allfällige Grundstücksgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.

Rufen Sie mich an! Ich freue mich auf Sie und werde Sie bestens beraten.



Ci contatti presso **RE/MAX Immobiliare Lugano**



Volker Nies

Franchiseowner / Fiduciario immobiliare
Property Broker with Federal Diploma

M +41 76 362 28 30
T +41 91 960 28 30
F +41 91 960 20 59
E info@remax-tre.ch

Vendomus Immobilien AG

Piazzetta San Carlo 2
6900 Lugano
E info@remax-tre.ch

<http://remax-tre.ch/>

RE/MAX
Immobiliare Lugano