

IN VENDITA:

**Splendida Proprietà
a Pianezzo
con Ampie Potenzialità
Edificatorie e Vista Panoramica**



Vista dalla proprietà

Situata in una posizione privilegiata ed elevata in località Tremozza, proponiamo in vendita una proprietà unica nel suo genere, caratterizzata da una vista mozzafiato che spazia su tutta la Val Morobbia fino al Lago Maggiore. Il generoso sedime di **1'288 mq**, ottimamente esposto al sole, offre non solo comfort abitativo immediato ma anche un'eccezionale opportunità di investimento immobiliare.

La Proprietà Attuale: Il complesso immobiliare è composto da due unità abitative autonome:

- **Abitazione Principale (Civico 6):** Una generosa casa unifamiliare edificata a metà degli anni '90, disposta su due livelli oltre a un piano seminterrato. Offre spazi luminosi orientati a valle, tra cui un ampio soggiorno con cucina e pranzo comunicanti, tre camere da letto, studio e doppi servizi. Completano l'unità un grande grotto con cucina e dedicata cantina vini, un locale lavanderia che ospita al suo interno il sistema di riscaldamento recentemente rinnovato con termopompa ed un piazzale per due posti auto con locale magazzino annesso.
- **Seconda Unità Abitativa (Civico 4):** Un grazioso appartamento bilocale indipendente, ricavato da un preesistente edificio rurale che mantiene il fascino della muratura esterna in pietra a vista. L'unità dispone di una zona giorno, camera matrimoniale, servizio e un'autorimessa privata al piano inferiore. È la soluzione ideale come casa per gli ospiti o per generare un reddito da locazione.

Opportunità Unica: Terreno Edificabile e Progetto Preliminare Un ulteriore valore aggiunto di questa proprietà è il terreno edificabile sovrastante. La particella dispone ancora di importanti indici di sfruttamento e occupazione inutilizzati (circa 388 mq di SUL ancora disponibili). È già stato sviluppato uno **studio di fattibilità per una nuova abitazione unifamiliare di pregio** nella parte più alta e panoramica del lotto. Il progetto preliminare prevede una villa moderna su due livelli (185 mq di superficie utile lorda) con ampie terrazze e accesso tramite ascensore, perfettamente integrata nel terreno terrazzato.

Caratteristiche Principali:

- **Superficie totale fondo:** 1'288 mq.
- **Posizione:** Soleggiata e tranquilla, a soli 10 minuti dai centri di Giubiasco e Bellinzona e vicina ai servizi del paese (scuole, trasporti).
- **Esterni:** L'esterno della proprietà è un vero angolo di paradiso per la convivialità: ospita un locale hobby/svago e veranda attrezzata con **forno a legna interno e zona barbecue**, ideale per momenti indimenticabili con amici e familiari. Gli spazi esterni sono stati sapientemente organizzati in **terrazze e giardini pianeggianti**, arricchiti da camminamenti in pietra di pregevole fattura che collegano armoniosamente i vari livelli.
- **Sostenibilità:** Impianto di riscaldamento a termopompa aria-acqua recentemente installato.

Questa proprietà rappresenta una rarità sul mercato, offrendo la possibilità di vivere in un contesto naturale di pregio con la flessibilità di ampliare ulteriormente la volumetria esistente o costruire una nuova casa indipendente.

Prezzo di vendita: basato sul valore di mercato perizia 2026: CHF 1'384'000.-.

Contattateci per organizzare una visita in loco e ricevere la documentazione completa.

Zu verkaufen: Prachtvolles Anwesen in Pianezzo mit grossem Ausbaupotenzial und Panoramablick

An einer privilegierten und erhöhten Aussichtslage im Ortsteil Tremozza bieten wir eine einzigartige Immobilie zum Verkauf an. Sie besticht durch einen atemberaubenden Blick, der über das gesamte Morobbiatal bis hin zum Langensee reicht. Das grosszügige Grundstück von **1'288 m²** ist optimal besonnt und bietet nicht nur sofortigen Wohnkomfort, sondern auch eine aussergewöhnliche Investitionsmöglichkeit.

Die bestehende Liegenschaft Der Immobilienkomplex besteht aus zwei eigenständigen Wohneinheiten:

- **Haupthaus (Hausnummer 6):** Ein grosszügiges Einfamilienhaus aus der Mitte der 90er Jahre, verteilt auf zwei Etagen plus Untergeschoss. Es bietet helle, zum Tal hin ausgerichtete Räume, darunter ein grosses Wohnzimmer mit angrenzender Küche und Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und zwei Badezimmer. Ergänzt wird die Einheit durch ein grosses Grotto mit Küche und eigenem Weinkeller, eine Waschküche mit dem kürzlich installierten Wärmepumpen-Heizsystem sowie einen Vorplatz für zwei Parkplätze mit angeschlossenem Lagerraum.
- **Zweite Wohneinheit (Hausnummer 4):** Eine charmante, unabhängige 2-Zimmer-Wohnung, die aus einem ehemaligen ländlichen Gebäude entstanden ist und den Charme des äusseren Sichtsteinmauerwerks bewahrt hat. Die Einheit verfügt über einen Wohnbereich, ein Doppelschlafzimmer, ein Badezimmer und eine private Garage im Untergeschoss. Ideal als Gästehaus oder zur Erzielung von Mieteinnahmen.

Einzigartige Gelegenheit: Baugrundstück und Vorprojekt Ein wesentlicher Mehrwert dieser Liegenschaft ist das darüberliegende Bauland. Das Grundstück verfügt noch über bedeutende ungenutzte Ausnutzungs- und Bebauungsziffern (ca. 388 m² Bruttogeschossfläche verfügbar). **Eine Machbarkeitsstudie für ein neues, hochwertiges Einfamilienhaus im obersten und aussichtsreichsten Teil des Grundstücks liegt bereits vor.** Das Vorprojekt sieht eine moderne Villa auf zwei Ebenen (185 m² BGF) mit grosszügigen Terrassen und Liftzugang vor, die sich perfekt in das terrassierte Gelände einfügt.

Hauptmerkmale:

- **Gesamtgrundstücksfläche:** 1'288 m².
- **Lage:** Sonnig und ruhig, nur 10 Minuten von den Zentren von Giubiasco und Bellinzona entfernt. Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.
- **Aussenbereich:** Ein Paradies für die Geselligkeit. Es gibt einen Hobby-/Freizeitraum sowie eine Veranda, die mit einem Holzofen und Grillbereich ausgestattet ist. Die Aussenanlagen sind geschickt in Terrassen und ebene Gartenflächen unterteilt, verbunden durch hochwertige Steinpfade.
- **Nachhaltigkeit:** Kürzlich installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Diese Immobilie ist eine Seltenheit auf dem Markt. Sie bietet die Möglichkeit, in einer hochwertigen natürlichen Umgebung zu leben und gleichzeitig die Flexibilität, das bestehende Volumen zu erweitern oder ein neues, unabhängiges Haus zu bauen.

Verkaufspreis (basierend auf dem Marktwertgutachten 2026): CHF 1'384'000.-.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die vollständigen Unterlagen zu erhalten.





Numero del fondo	1411
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH340702892743
Comune (N. UST)	Bellinzona (5002)
Sezione	Planezzo
Superficie	1288 m ²
Stato della misurazione ufficiale	30.08.2025