

# BIGORIO

Luxuriöses 3 1/2-Zimmer-Dorfrustico  
Mit Sitzplatz an sehr ruhiger Lage

*Rustico di 3 1/2 locali lussuoso nel nucleo  
Con cortile in una posizione molto tranquilla*



**Verkaufspreis NEU : CHF 359'000.—**



**EP Immobilien**

Ihr Partner für Immobilienfragen

**Erich Pfäffli**

dipl. Immobilientreuhänder

Geschäftsleitung

Tel. +41 (0)79 300 34 55

info@epimmobilien.ch

www.epimmobilien.ch

Filiale Winterthur:

Sonnenbühlstrasse 8, 8405 Winterthur

**EP Immobilien**

Hesseweg 14

3006 Bern

## «Auf einen Blick» . . .

### Standort / Umgebung:

Adresse: Nucelo 12, 6954 Bigorio  
Politische Gemeinde: Capriasca  
Lage: sehr ruhig, oberhalb Tesserete  
Im alten Dorfkern Bigorio  
öV: ja, Busstation Tesserete  
Fahrzeit nach Lugano: 20 Minuten  
Entfernung Autobahn Lugano: 8 km  
Einkaufen: Tesserete

### Eckdaten / Ausstattung:

Wohnfläche: ca. 70m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche ca. 80m<sup>2</sup>  
Etagen: 3  
Zustand: sehr gut  
Totalrenovation: 2000,  
sowie 2021 ganzes Erdgeschoss  
Wasser: ja  
Elektrizität: ja  
Heizung: ja, Kamin und Strom  
Parkplatz: öffentlich  
(In nächster Nähe)  
Zeitwohnsitzbewilligung: ja  
Grundbuchblatt: Nr. 601/603  
Steuerwert: CHF 340'000.—  
Eigenmietwert: CHF 1'200.—  
Nebenkosten: ca. CHF 1'000.—  
(pro Jahr)

### Beschreibung:

Dieses liebeliche 3 1/2-Zimmer Rustico - mit Charisma - liegt an sehr ruhiger Lage im alten Dorfkern von Bigorio.

Das Rustico wurde 2000 Totalsaniert ; im 2021 wurde zudem das ganze Erdgeschoss saniert und neu gestaltet und befindet sich in einem neuwertigen Bauzustand.

Der Innenausbau ist luxuriös gestaltet und mit besten Materialien versehen.

So bietet sich ein besonders angenehmes Wohnambiente.

### Raumprogramm:

#### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich (mit Wandschränken), Treppenaufgang zum 1.OG
- Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Lavabo/Dusche und Fenster
- Schiebetüre zum WC

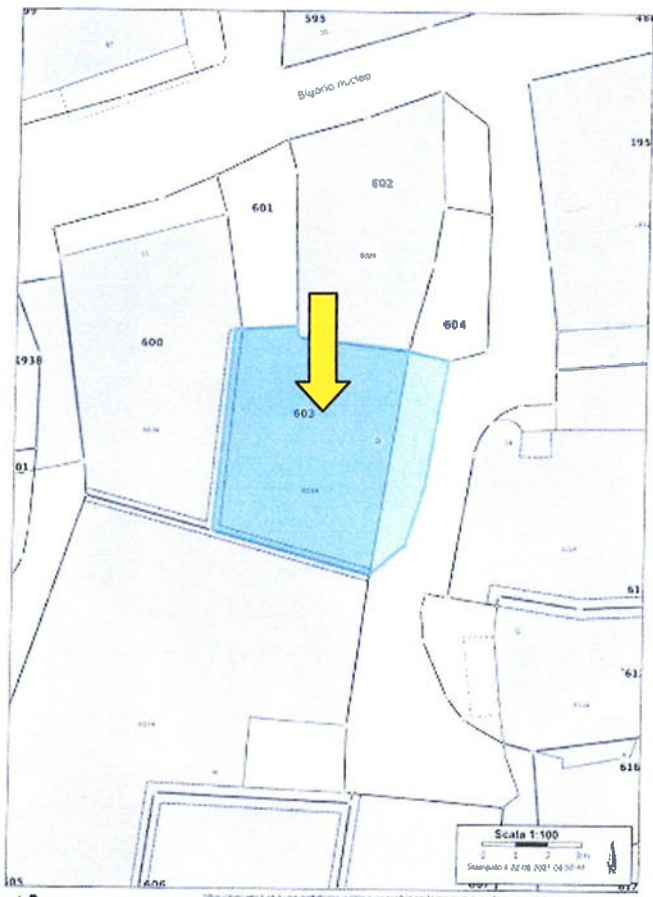
#### 1. Obergeschoss:

-grossflächiges Wohn-/Esszimmer mit moderner Küche und Insel,  
und Waschmaschine sowie ein schöner Cheminée-Ofen.

Die grosse Fensterwand gibt den Blick frei in die sehr ruhige Gasse des Dorfzentrums.  
Oberhalb dieses Geschosses- mittels origineller Stahltreppe erreichbar –  
befindet sich eine extravagante Dachgalerie für ein «Schlafen wie im Adlerhorst»

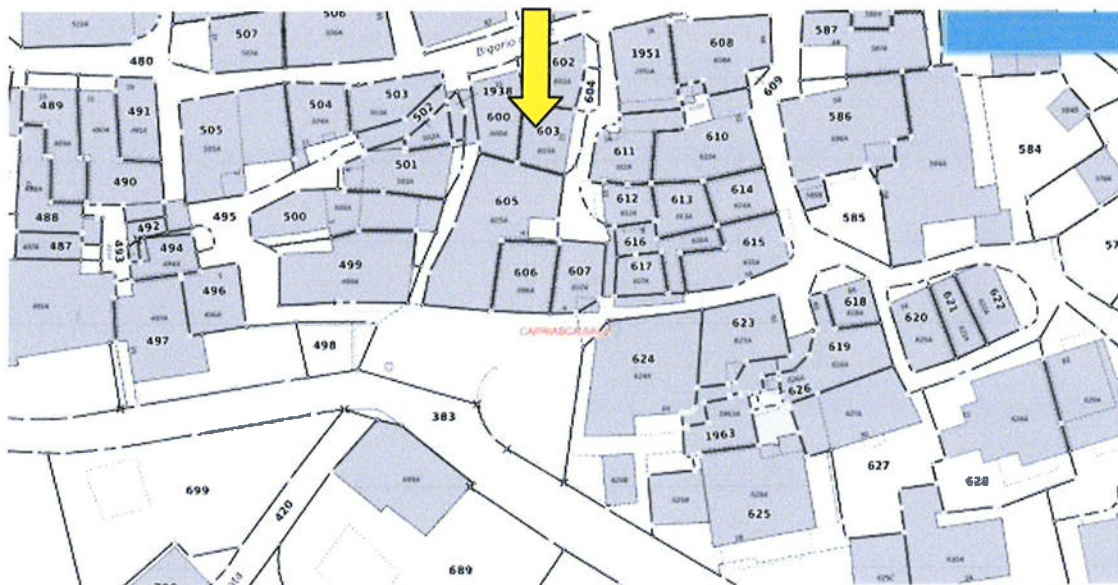
#### 2. Galerie «Adlerhorst»

Vor dem Rustico-Haupteingang befindet sich ein kleiner Sitzplatz  
mit totaler Ruhe, so richtig zum Entspannen und Geniessen , «Prosit»!



Repubblica e Cantone  
Ticino

Tutti i miei diritti in materia di pubblica amministrazione per la Svizzera sono riservati. Con il presente documento, l'utente accetta le condizioni di utilizzo delle informazioni pubblicate su questo sito. L'Amministrazione non è responsabile per le notizie, le notizie, l'attendibilità, l'accuratezza e la completezza delle informazioni. Per le domande e le richieste di informazioni, contattare l'Ufficio di Informazione e di Assistenza al Cittadino. [www.ti.ch](http://www.ti.ch)





Haustüre hinten / porta d'entrata dietro



Haupteingang in der Gasse mit Sitzplatz / entrata principale nel vicolo con cortile



Sitzplatz / cortile



Ausblick / vista



Ausblick / vista



Ausblick / vista



Wohn/ Essraum / soggiorno / pranzo



Essbereich mit Küche / pranzo e cucina



Kamino / camino



Küche / cucina



Küche / cucina



Küche / cucina



Treppe / scala



Galerie / galleria



Zimmer / camera





Zimmer / camera

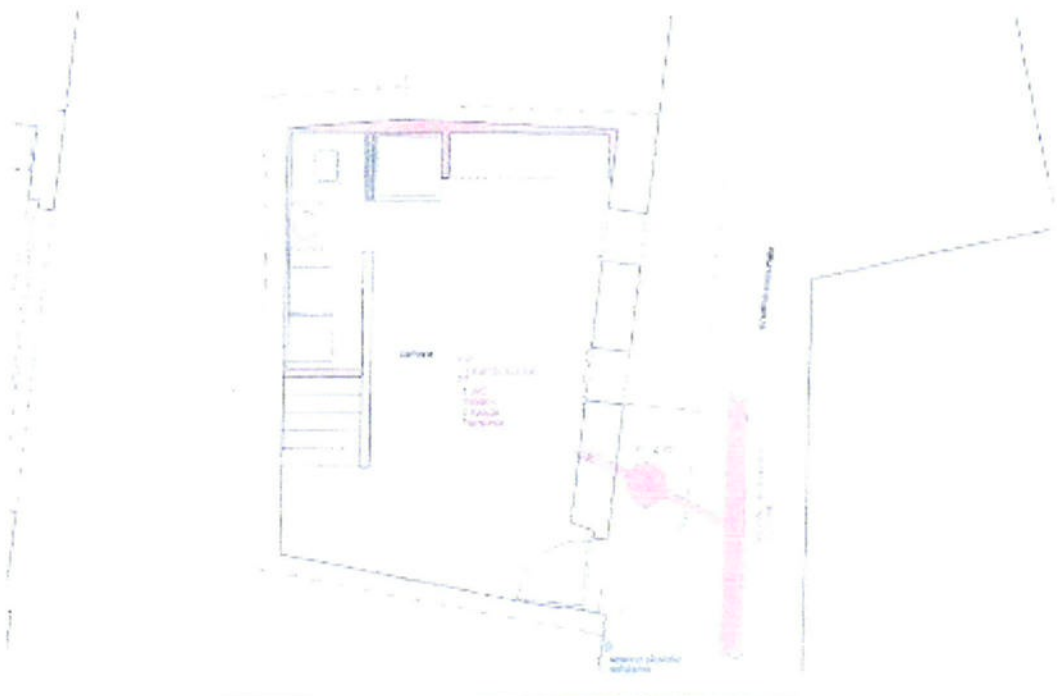


Dusche / doccia



Dusche / doccia

PIANO TERRENO



PIANO SOVRALCO



PRIMO PIANO



Grundriss / pianta

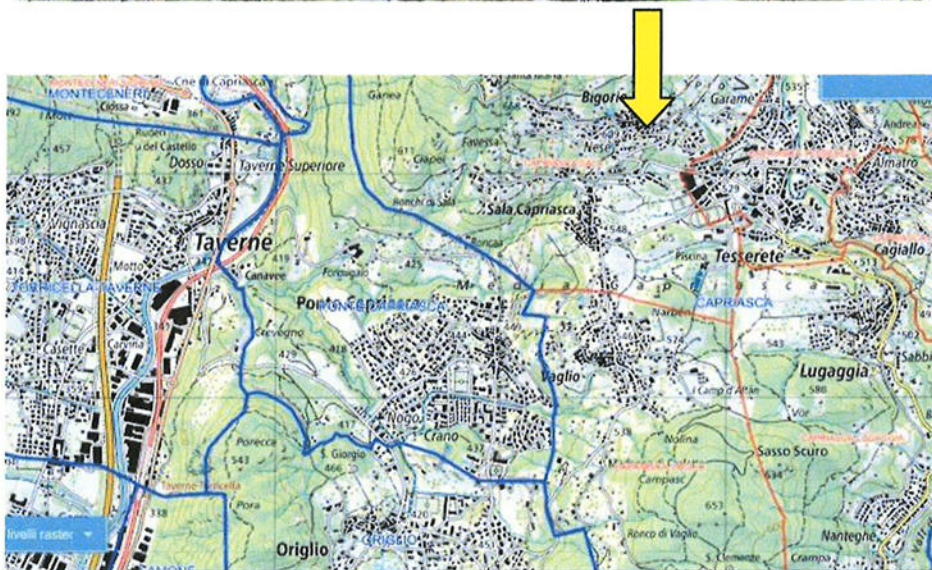
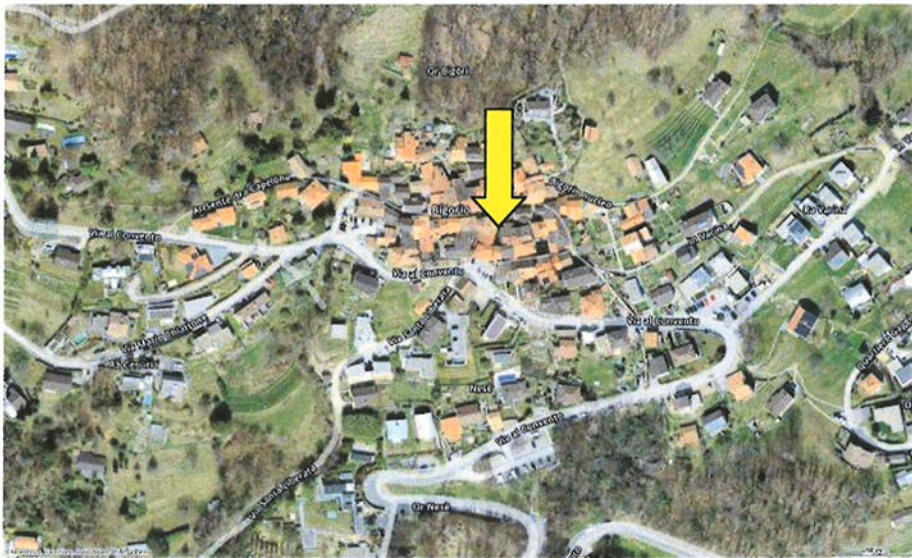
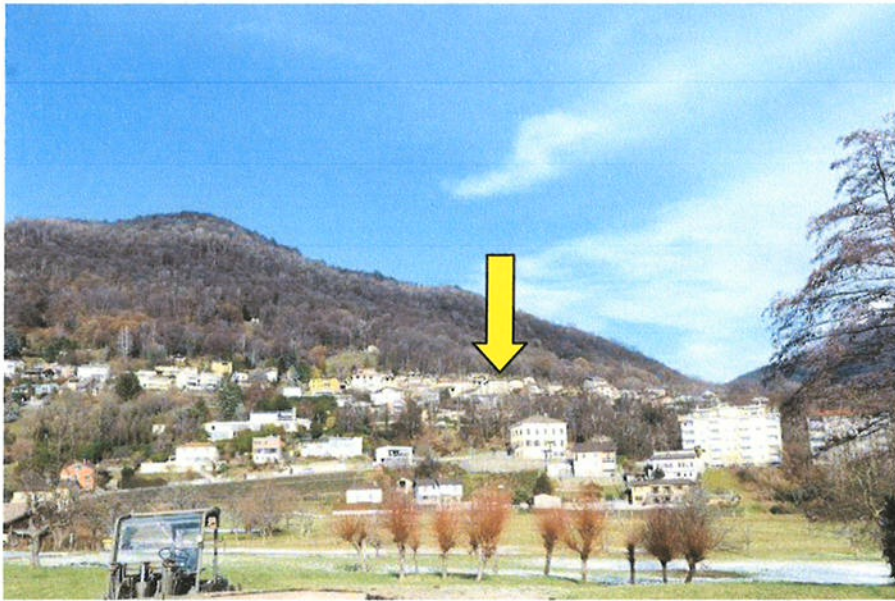
SEZIONE TRASVERSALE



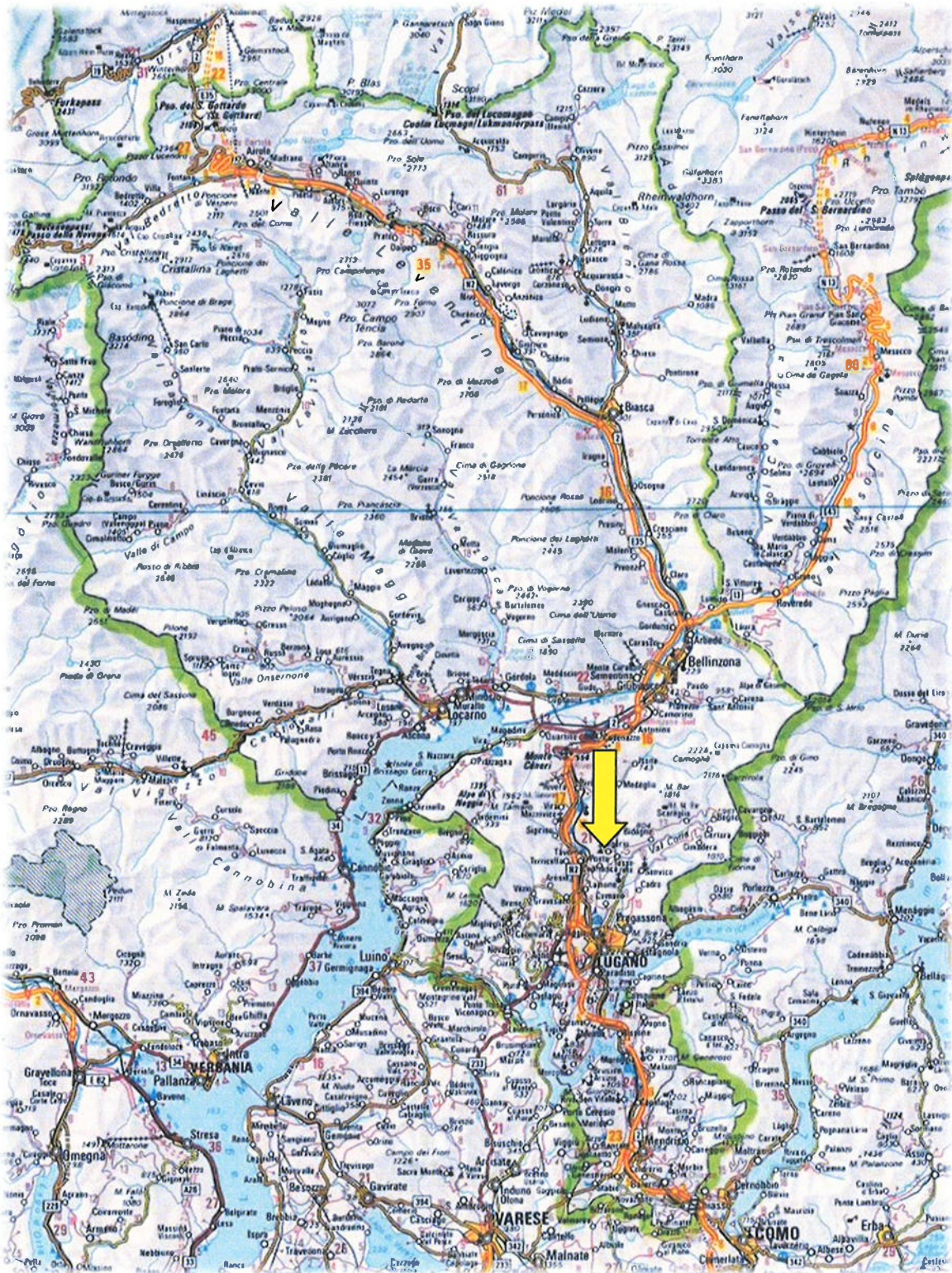
FACCIATA EST



Schnitt und Fassade / sezione e facciata



# TICINO | Bigorio



## FINANZIELLES

Verkaufspreis:

3,5 Zimmer Dorfrustico Bigorio TI

CHF 359'000.--

### Zusätzliche Kosten und Gebühren zu Lasten Käufer:

- 1) Reservations- und Vermittlungsgebühr 5 % + MwSt. vom Kaufpreis
- 2) Handänderungsgebühr, Notariats- und Grundbuchgebühren 2 % vom Kaufpreis

### Ablauf «die nächsten Schritte» für Kaufinteressenten:

- Finanzierungsnachweis (Bankgarantie) für den Kaufpreis
- per E-Mail an EP IMMOBILIEN
- Zahlung Reservations- und Vermittlungsgebühr an EP IMMOBILIEN
- Anzahlung bei Verurkundung 10% des Kaufpreises z.G. Eigentümer
- Restzahlung auf Datum Nutzen+Gefahr z.G. Eigentümer
- Nutzen+ Gefahr (Uebernahme) nach Vereinbarung (ideal 1.Mai/Juni 2024)

### Zuschlagskriterien:

**Ein Zuschlag erfolgt an die «Schnellsten», bzw. an die meistbietende Partei!**  
(«das letzte Wort hat der Eigentümer»)

### 1) Empfehlung: Notar für Verurkundung:

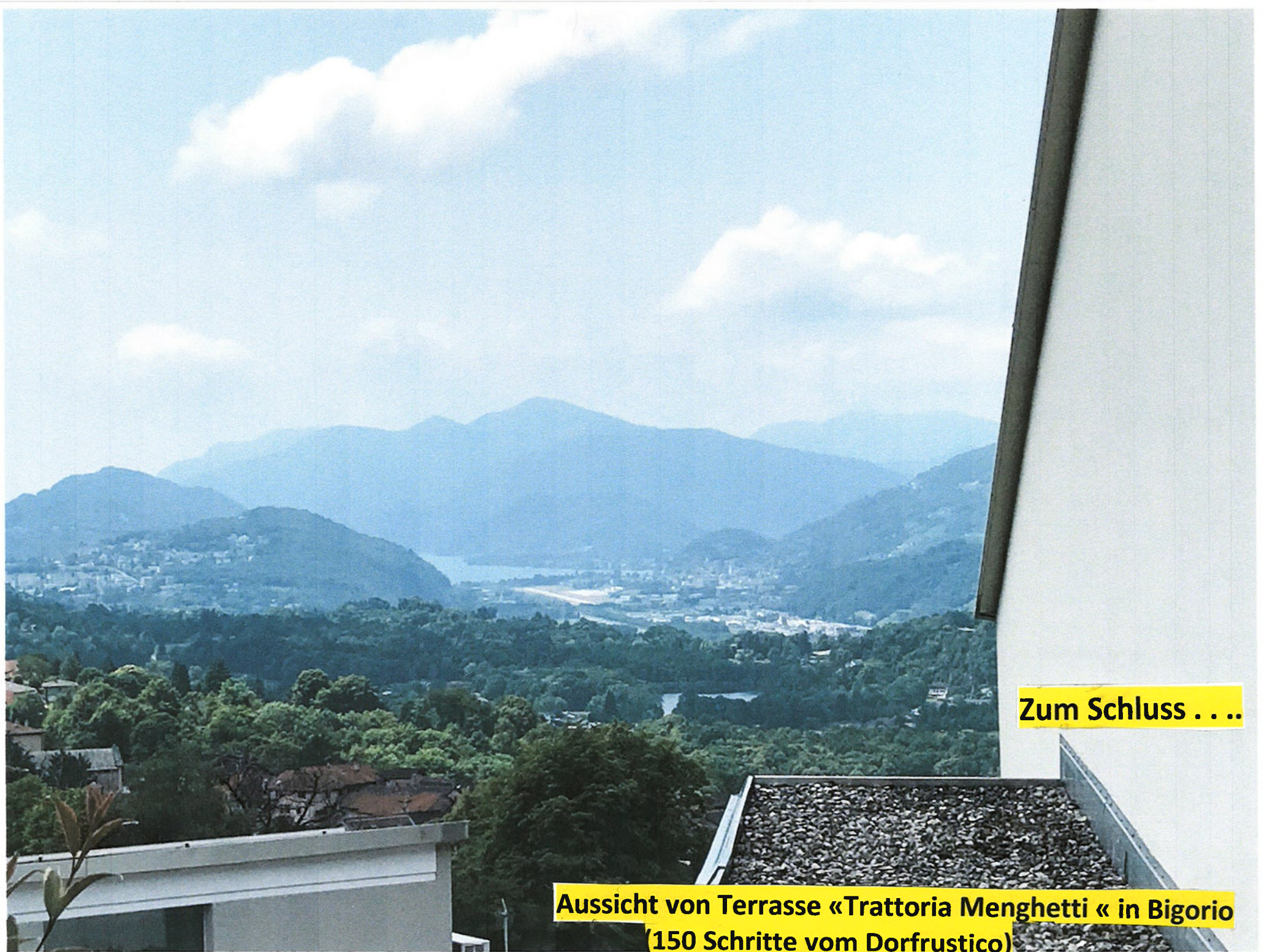
Studio Legale e Notarile  
Avv. Luca Vanetta  
Via Serafino Balestra 18  
Casella Postale 6570  
CH-6901 Lugano  
Telefon: 091/ 911 90 80  
e.mail: [Vanetta.legale@ticino.com](mailto:Vanetta.legale@ticino.com)

### Beratung + Verlauf:

Erich Pfäffli, dipl. Immobilientreuhänder  
Hesseweg 14, 3006 Bern mit Filiale Winterthur  
Homepage: [www.epimmobilien.ch](http://www.epimmobilien.ch)  
E-mail: [info@epimmobilien.ch](mailto:info@epimmobilien.ch)  
Natel: 079/ 300 34 55



«Entspannen vor dem Dorfrustico-Eingang in der Gasse  
- ein Geniessen mit totaler Ruhe» -



Zum Schluss . . .

Aussicht von Terrasse «Trattoria Menghetti» in Bigorio  
(150 Schritte vom Dorfrustico)