

INTERESSANTE STABILE PLURIFAMILIARE DI 470 M² CON SPAZIO COMMERCIALE, DUE APPARTAMENTI E IMPORTANTE POTENZIALE EDIFICATORIO A AGNO.



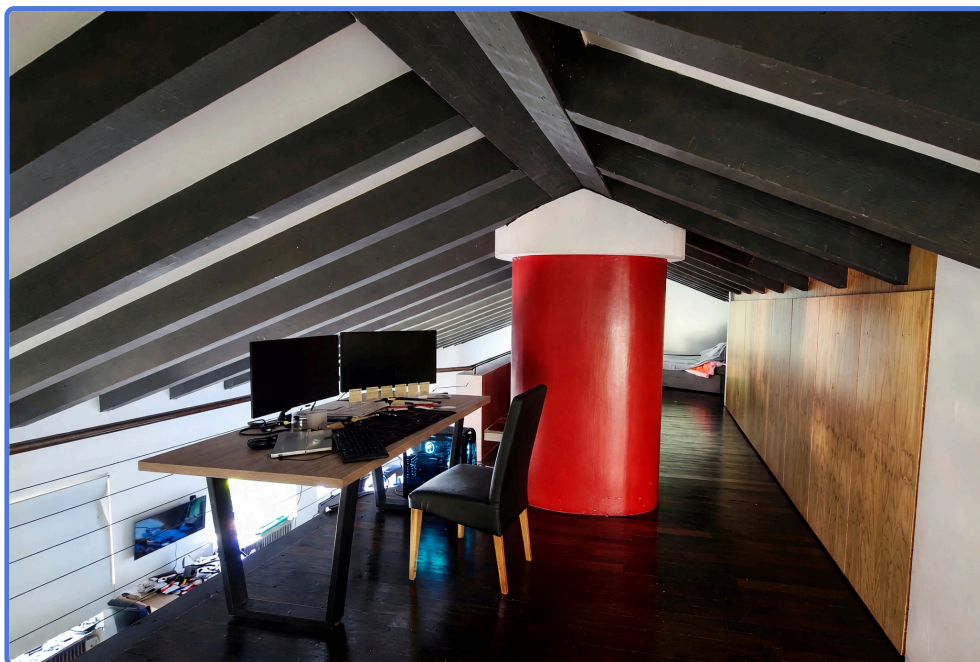


Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

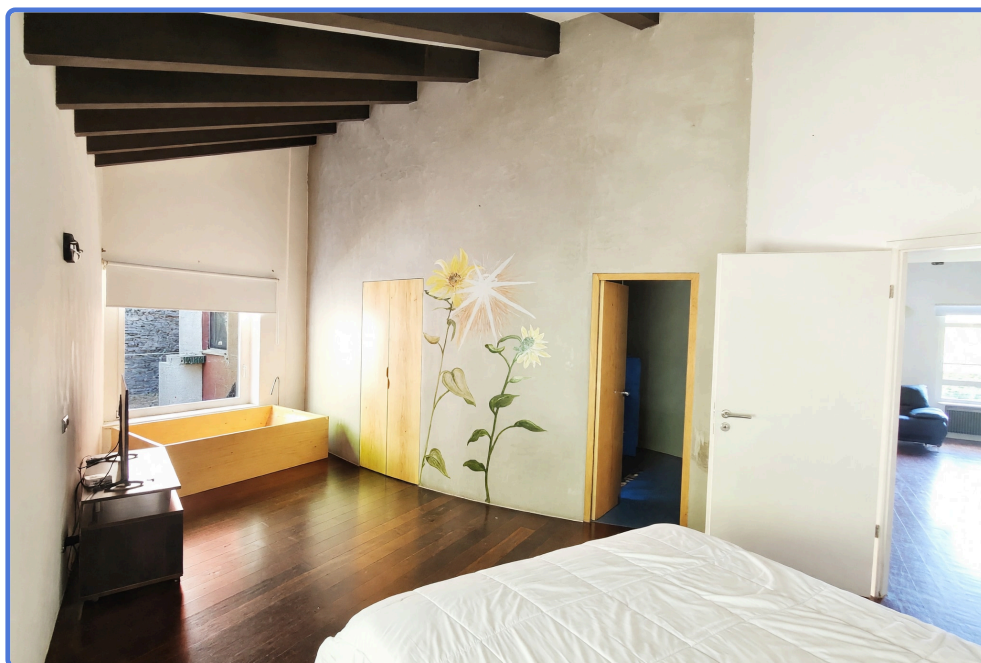














Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch





Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

DESCRIZIONE

A Agno, piacevole località del Luganese apprezzata per il suo equilibrio tra dimensione residenziale e comodità quotidiane, proponiamo alla vendita un'interessante proprietà plurifamiliare con potenzialità per uso ricettivo.

L'immobile si trova in un fondo ad alta potenzialità immerso nella pace del verde, un piacevole posto dove insediarsi apprezzando ogni giorno i benefici di uno stretto contatto con la natura.

Ciò che rende questa proposta particolarmente attrattiva è la sua grande versatilità. L'immobile si presta infatti a molteplici destinazioni e può essere modulato in più soluzioni in base alle necessità, caratteristica rara e preziosa per chi è alla ricerca di un bene con un importante margine di sviluppo.

Dal punto di vista edificatorio l'offerta risulta di notevole interesse. Il fondo si trova infatti in zona R2 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Agno: a fronte di una superficie attualmente edificata di 470.90 m², il potenziale edificatorio possibile raggiunge i 758 m² di SUL, con una differenza residua di 372.60 m², aspetto in grado di conferire alla proprietà un valore strategico di assoluto rilievo.

Lo stato dell'immobile si presenta differenziato a seconda dei livelli. Il piano terra, un tempo adibito a attività ristorativa, si trova attualmente in buono stato manutentivo e può essere rimesso in uso facilmente dando una rinfrescata ai locali.

Al primo piano si trova un piccolo appartamento attualmente destinato ad affitto temporaneo, perfetto per creare un'offerta in grado di ripagarsi nel tempo.



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

Il pezzo forte dell'offerta è sicuramente l'appartamento al piano mansardato. Qui è disponibile un immobile con buone finiture interne, una bella terrazza con piacevole vista aperta e un giardino per sfruttare al meglio le stagioni più belle dell'anno, il che rende l'offerta particolarmente apprezzabile a chi cerca una soluzione per avere casa e bottega nello stesso edificio.

Il riscaldamento è provvisto da un efficiente sistema centralizzato a gasolio.

Sul terreno è inoltre presente il passaggio di un piccolo torrente, elemento dal piacevole charme paesaggistico in grado di offrire un tocco di poesia all'intera struttura esaltandone sapientemente il fascino della verde natura in cui è immersa.

L'immobile si compone al piano terra dell'ex zona ristorazione con cucina e locale grotto, al primo piano del piccolo appartamento destinato ad affitto temporaneo e al secondo piano dell'appartamento mansardato abitato.

Una zona parcheggi nel cortile e una tettoia laterale, anch'essa con vari posti auto, completano questa proposta di grande interesse.

UNA PROPRIETÀ DAL GRANDE POTENZIALE EDIFICATORIO!!

Prezzo CHF 2'400'000.--

TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Reddito	Lugano	Agno
DISPONIBILITÀ	MANSARDE	APPARTAMENTI
Disponibile	1	2
ATTIVITÀ COMMERCIALI	SUPERFICIE	SUPERFICIE ABITABILE
1	470,9 mq	470 mq
SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE PARTICELLA	SUPERFICIE FONDO
2562 mq	2562 mq	2562 mq
SUPERFICIE STABILE	TOTALE PIANI	SUPERFICIE BOSCO
470,9 mq	3	527 mq
INDICE DI SFRUTTAMENTO		
0,4		

piani pianterreno.jpg



Planta Piano Terra
SUL m² 221.50
Sup. Netta m² 154.55



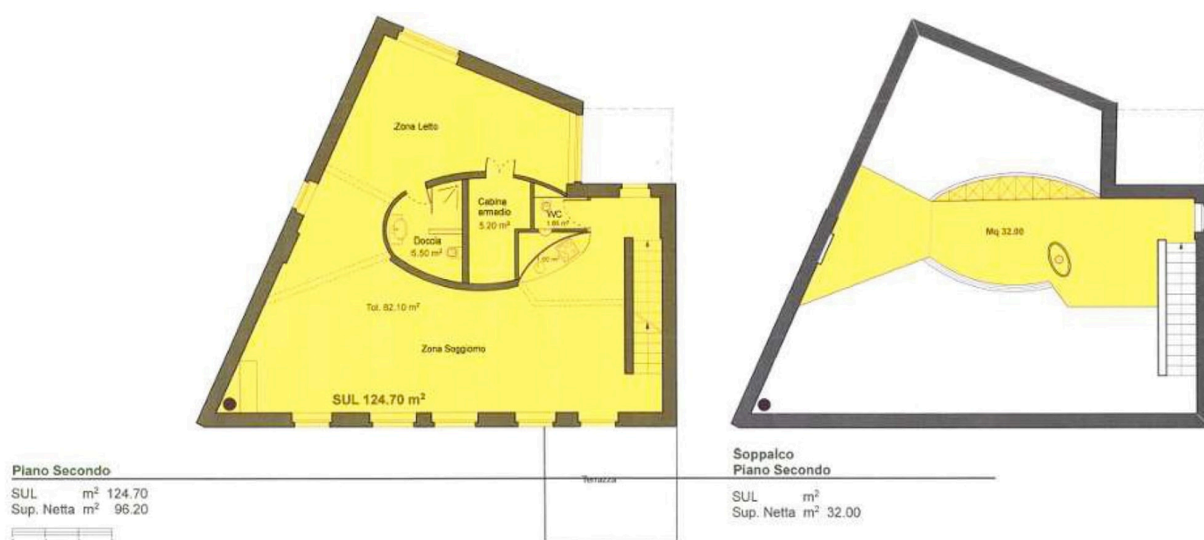
Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

piani primo piano.jpg

piani secondo piano.jpg



planimetria.jpg

