2.5-ZIMMER WOHNUNG IN MINUSIO



INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Objektbeschreibung	5
Investitionen	6
Marktanalyse	7
Impressionen	8-16
Grundrissplan	17
Die Gemeinde	18
Verkaufsbestimmungen	19
Ihre Ansprechperson	20



1A IMMOBILIEN

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Balkon mit Teilseesicht – Vom Balkon aus hat man eine Teilsicht auf den Lago Maggiore.

Grosszügiges Wohnzimmer – Viel Platz für gemütliche Stunden und individuelles Wohnen.

Öffentlicher Verkehr direkt vor der Haustür – Dank der Bushaltestelle vor dem Haus sind Sie bestens angebunden.

Alles bequem zu Fuss erreichbar – Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nur ca. 5 Minuten zum See – Der Lago Maggiore liegt praktisch vor der Haustür.

Feriengefühl im Alltag – Die mediterrane Umgebung von Minusio vermittelt ein entspanntes Lebensgefühl wie in den Ferien.

Praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Ein Parkplatz wird für CHF 15‘000 dazu verkauft.

FAKTEN ALLGEMEIN

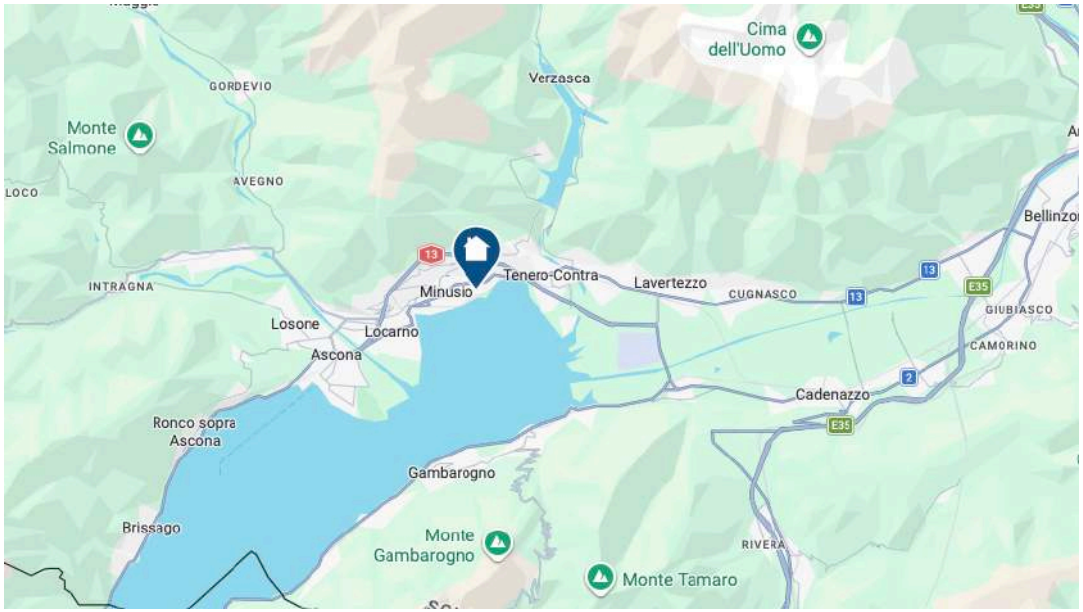
Adresse	Via Rinaldo Simen, 6648 Minusio
Baujahr	1975
Bruttowohnfläche	ca. 70 m²
Nettowohnfläche	ca. 55 m²
Nebennutzfläche (Balkon + Keller)	ca. 10 m²
Anzahl Zimmer	2.5
Anzahl Badezimmer	1
Deckenhöhe UG	2.3 Meter
Nebenkosten Jährlich	ca. CHF 3'000.-
Getätigte Investitionen	ca. CHF 360'000.-
	(Weitere Details auf Seite 6)
Amtlicher Wert	CHF 130'800.-
Stand Erneuerungsfonds MFH	ca. CHF 82'500.-
Stand Erneuerungsfonds Wohnung	ca. CHF 5'500.-
Jährliche Einzahlung Erneuerungsfonds	CHF 1'560.-
Mietwert	CHF 10'200.-
Gebäudeversicherungswert MFH	CHF 4'160'000.-
Heizungsart (ab 2027)	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Radiatoren
Verfügbarkeit	auf Anfrage
Verkaufsrichtpreis Wohnung	CHF 420‘000.—
Verkaufspreis Parkplatz	CHF 15‘000.—

1A IMMOBILIEN

SITUATIONSPLAN

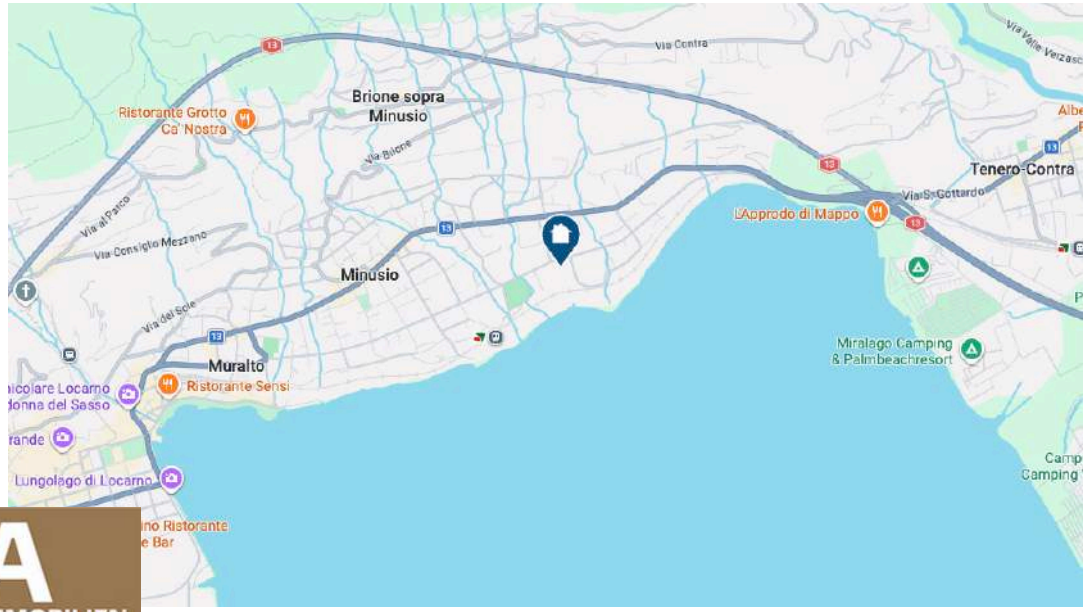
ERREICHBARKEIT

Locarno	4 min
Lugano	30 min
Bellinzona	24 min
Autobahnanschluss A13	6 min



DISTANZEN

Bushaltestelle Scuole Medie	20 Meter
Bahnhof Minusio	750 Meter
Aldi Minusio	450 Meter
Kindergarten	800 Meter
Primarschule Scuola elementare	850 Meter
Sekundarschule	90 Meter



OBJEKTBESCHREIBUNG

Ihr neues Zuhause am Lago Maggiore.

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich an attraktiver Lage in Minusio, nur wenige Minuten vom Lago Maggiore entfernt. Die Gemeinde überzeugt mit mediterranem Flair, einer vielseitigen Infrastruktur und der Nähe zu Locarno.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind bequem erreichbar. Die Kombination aus Seelage, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität macht Minusio zu einem besonders attraktiven Wohnort im Tessin.

Die Wohnung verbindet mediterranes Lebensgefühl mit gemütlichem Wohnkomfort. Der helle Wohn- und Essbereich mit Echtholz-Parkett öffnet sich direkt zum westlich ausgerichteten Balkon mit Teilseesicht auf den Lago Maggiore. Auch das rund 14 m² grosse Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkonzugang.

Ein praktischer Einbauschrank im Eingangsbereich sorgt für Stauraum. Küche und Bad bieten Potenzial für eine stilvolle Auffrischung – ideal, um der Wohnung Ihre ganz persönliche Note zu verleihen.

Eine Wohnung mit Charme, Potenzial und Teilseesicht – verbunden mit dem besonderen Lebensgefühl von Minusio. Hier können Wohnträume am Lago Maggiore Wirklichkeit werden.





1A IMMOBILIEN

INVESTITIONEN

Aktuell werden am Mehrfamilienhaus folgende Arbeiten umgesetzt oder sind in Planung.

Jahr:	Investition:	Betrag:
2026:	1. Fassade: - Fassade neu gestrichen - Balkongeländer neu gestrichen - Malerarbeiten - Reinigung sämtlicher Rollläden	CHF 86'000.-
	2. Neue Hauseingangstüre + Briefkastenanlage + Gegensprechanlage	CHF 30'000.-
2027:	3. Heizung: - Neue Wärmepumpe - Umgestaltung Heizungsraum	CHF 195'000.-
	4. Einbau neuer Lift	CHF 50'000.-
Total:		ca. CHF 360'000.-



MARKTANALYSE (VERGLEICHSWERT)

Die nachfolgend aufgeführten Vergleichsobjekte entsprechen aktuell auf dem Markt angebotenen Eigentumswohnungen in Minusio. Die Objekte sind nach dem ausgeschriebenen Preis pro m² Wohnfläche absteigend geordnet, wodurch eine transparente Gegenüberstellung des aktuellen Marktangebots ermöglicht wird.

Verkaufsobjekt: 2.5-Zi Wohnung, Via Rinaldo Simen, 6648 Minusio

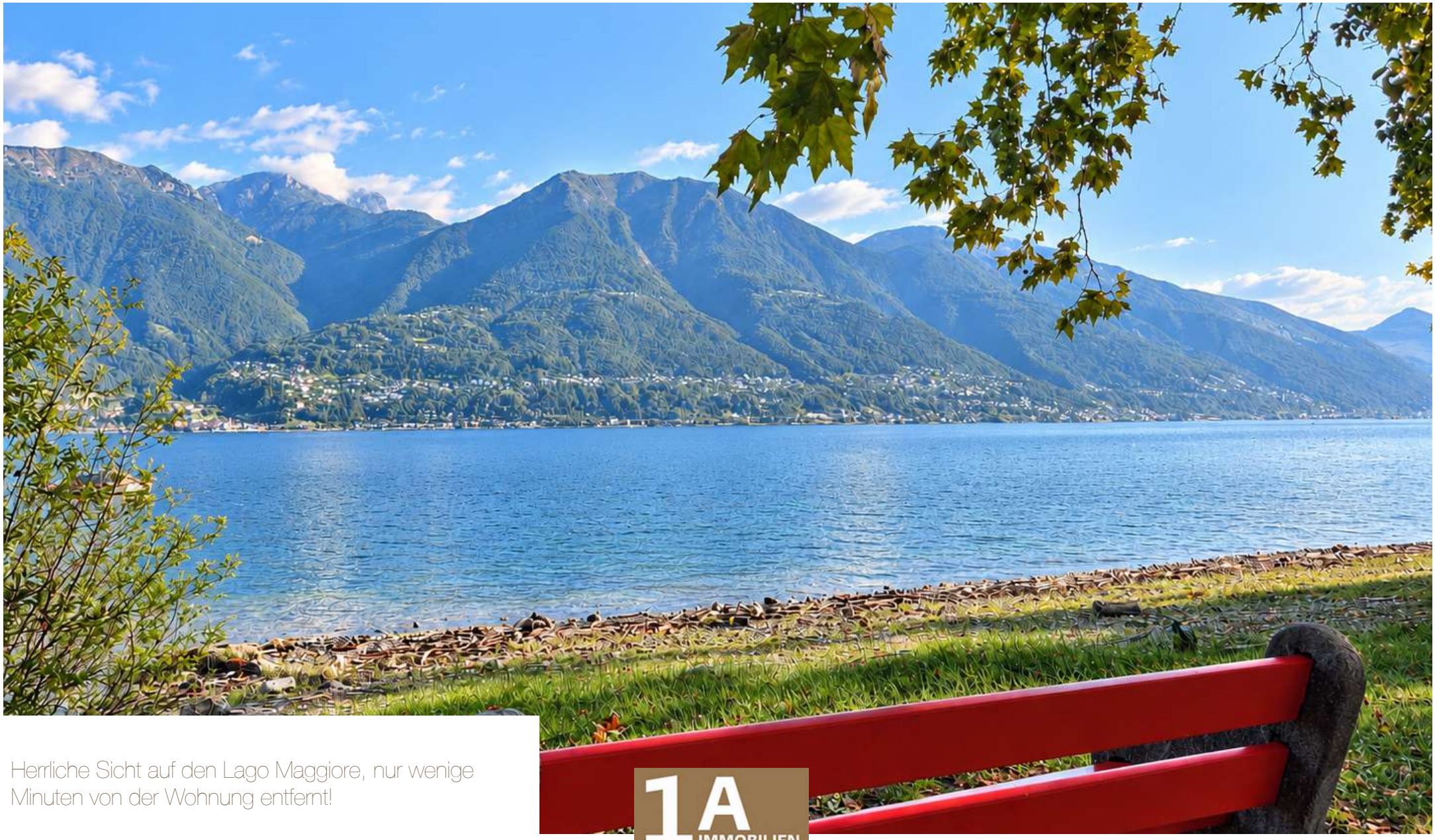
Objekttyp:	Nettowohnfläche	Verkaufspreis	CHF pro m²
2.5-Zi Wohnung	56 m²	CHF 590‘000.-	CHF 10‘535.-
2.5-Zi Wohnung	67 m²	CHF 695‘000.-	CHF 10‘373.-
2.5-Zi Wohnung	66 m²	CHF 590‘000.-	CHF 8‘939.-
2.5-Zi Wohnung	52 m²	CHF 440‘000.-	CHF 8‘460.-
2.5-Zi Wohnung	63 m²	CHF 510‘000.-	CHF 8‘095.-
Verkaufsobjekt	**55 m²**	**CHF 435‘000.-**	**CHF 7‘909.-**

IMPRESSIONEN



Minusio heisst Sie herzlich Willkommen.

IMPRESSIONEN



Herrliche Sicht auf den Lago Maggiore, nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt!

IMPRESSIONEN

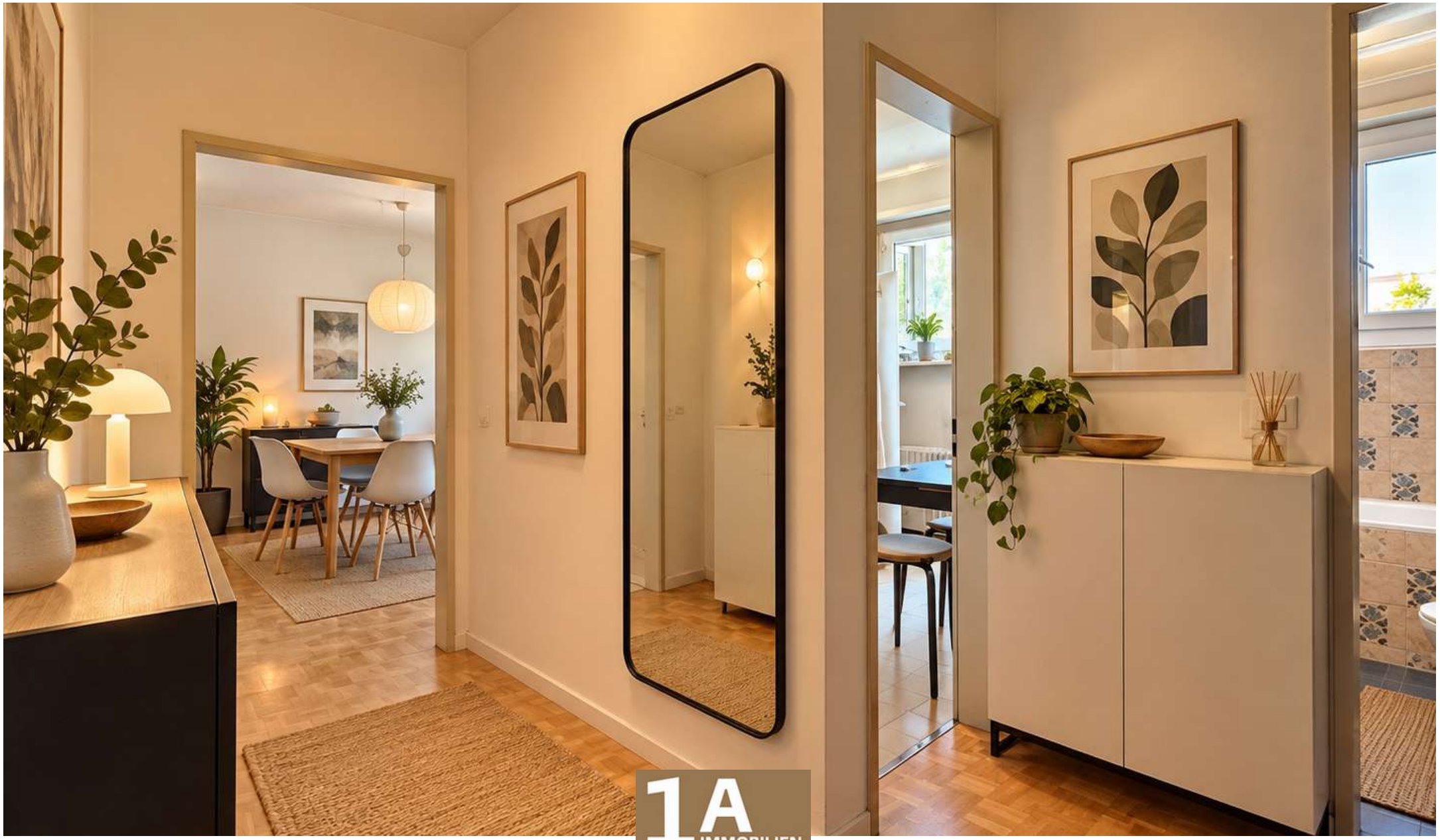
BALKON



Gemütlicher Balkon mit Abendsonne und Teilsicht auf den Lago Maggiore.

IMPRESSIONEN

EINGANGSBEREICH



IMPRESSIONEN

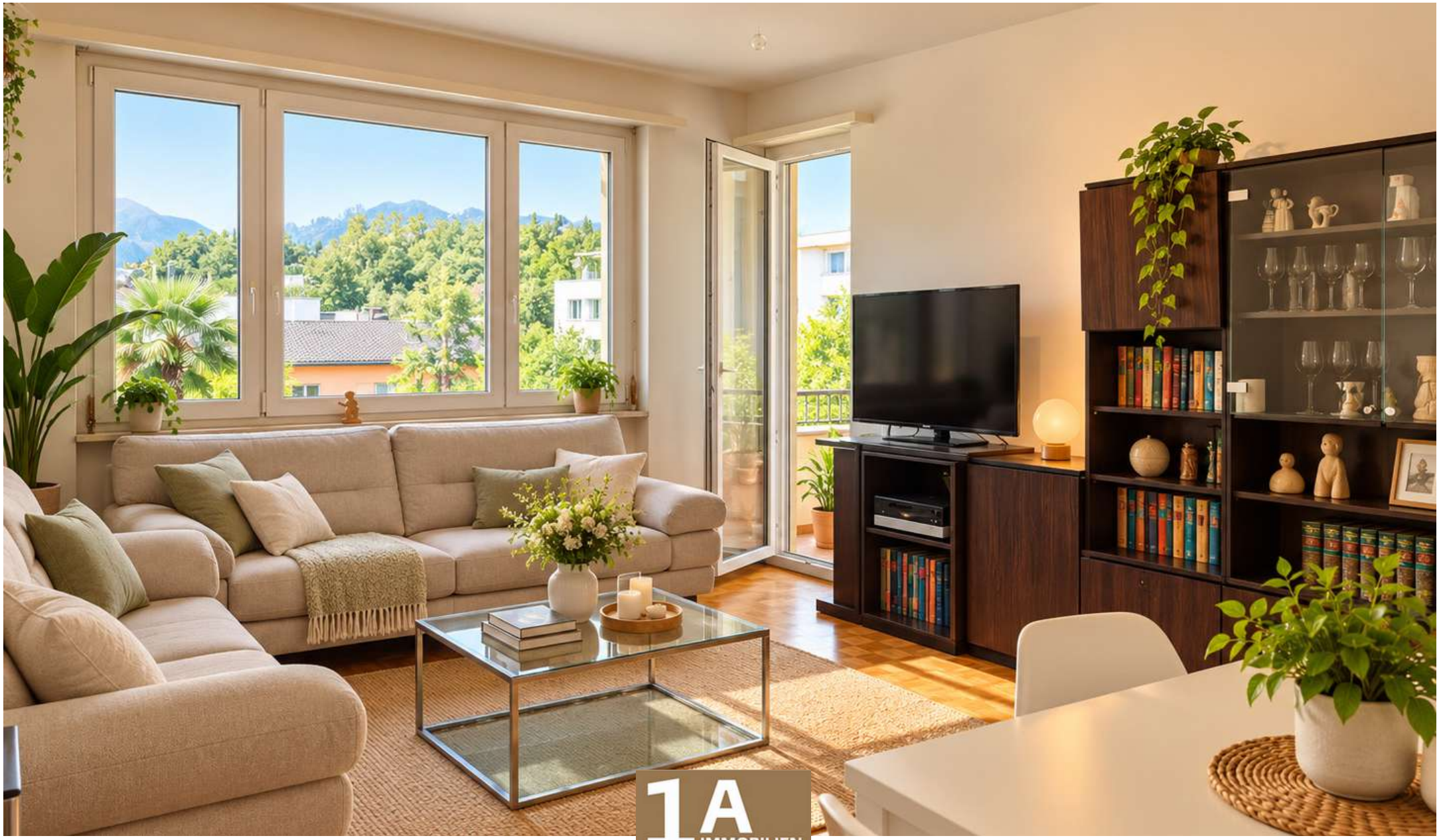
WOHN- UND ESSBEREICH



Helles Wohnzimmer mit Echtholz Parktettboden.

IMPRESSIONEN

WOHN- UND ESSBEREICH



IMPRESSIONEN

KÜCHE

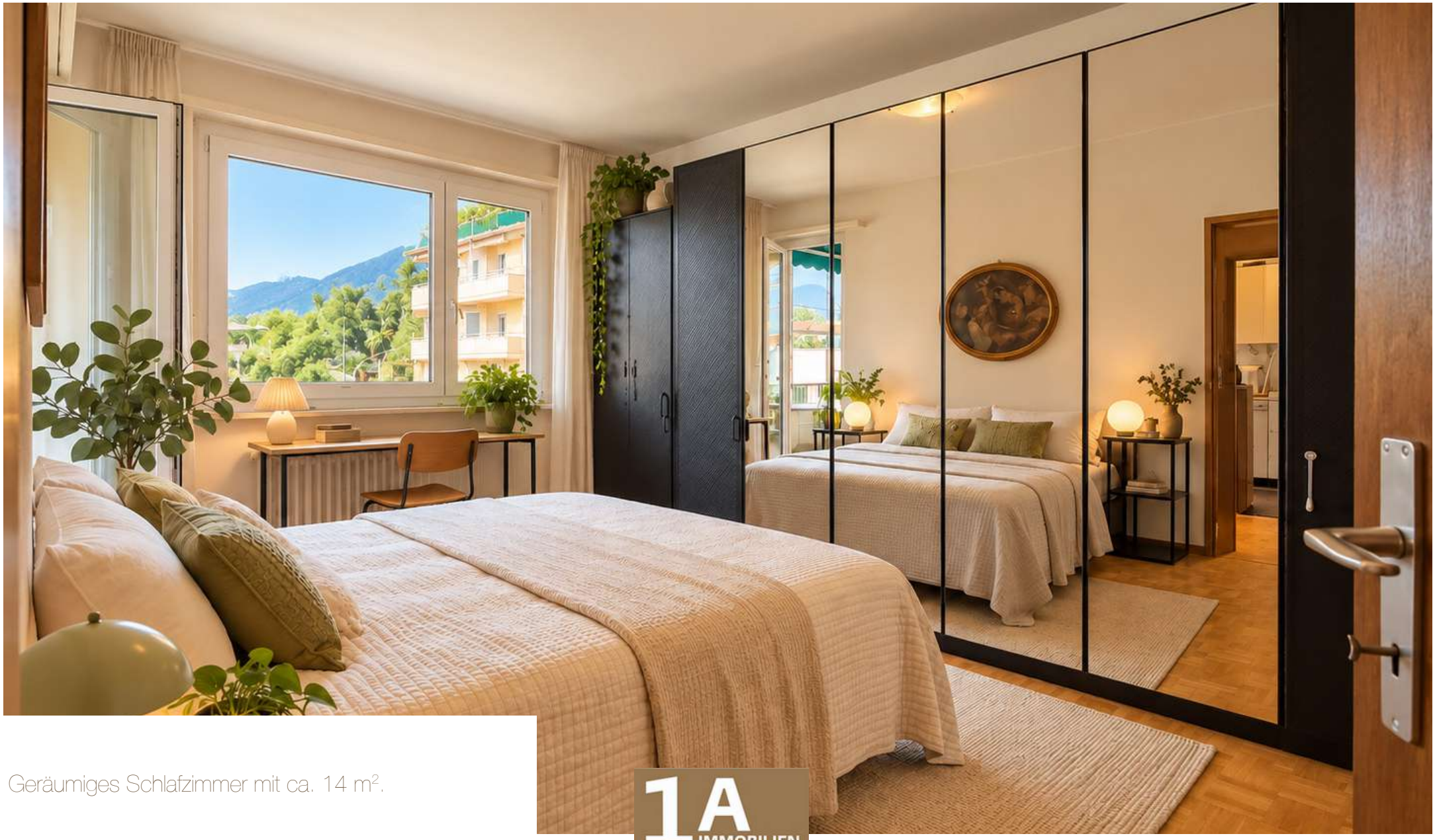


Optimal ausgestattete Küche mit direktem Zugang zum Balkon.

1A IMMOBILIEN

IMPRESSIONEN

SCHLAFZIMMER



Geräumiges Schlafzimmer mit ca. 14 m².

IMPRESSIONEN

BADEZIMMER



Charmantes Badezimmer mit Dusche und Tageslicht.

GRUNDRISS WOHNUNG

Entrée
ca. 7 m²

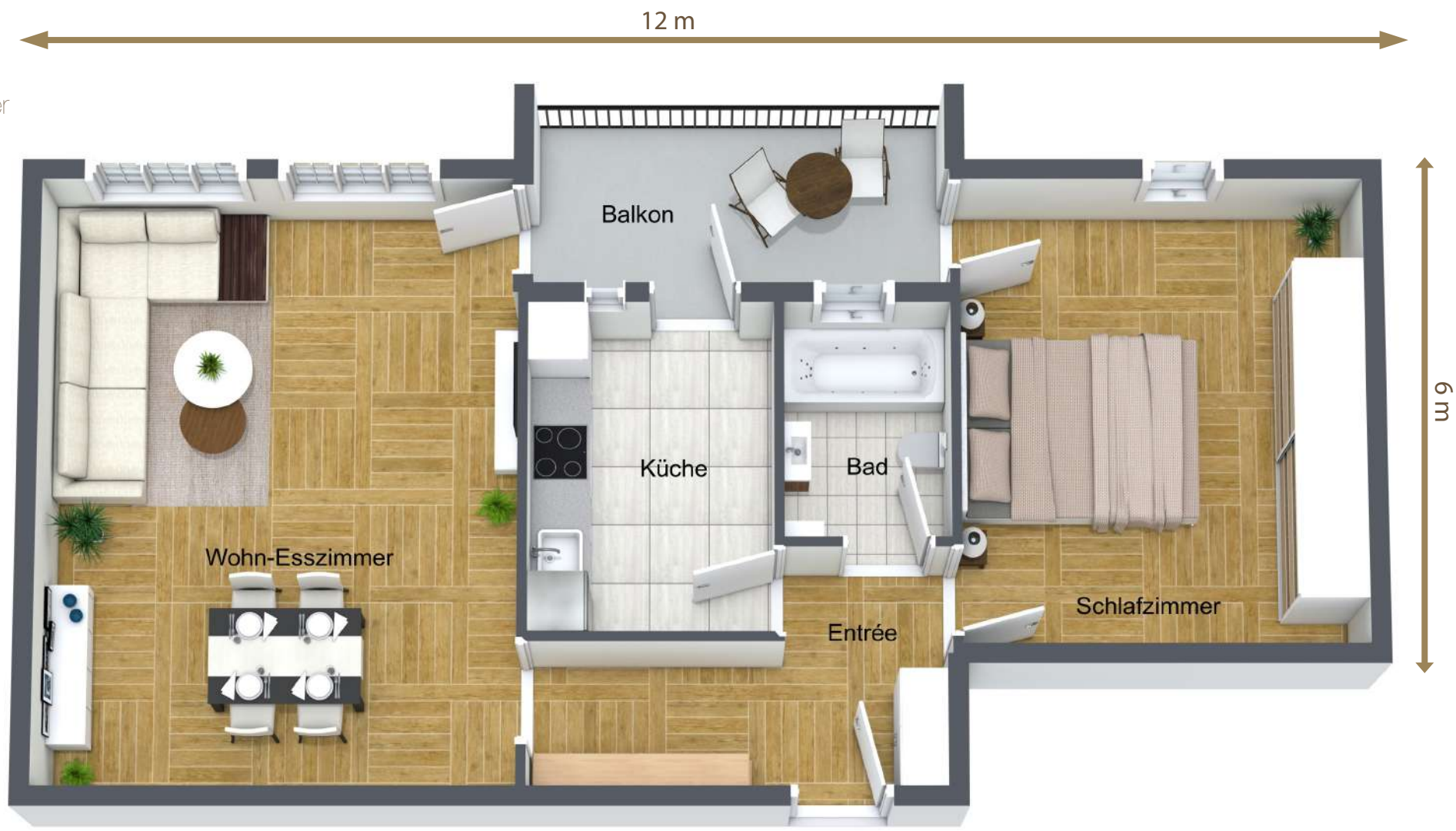
Wohn - Esszimmer
ca. 23 m²

Küche
ca. 7 m²

Bad
ca. 4 m²

Schlafzimmer
ca. 14 m²

Balkon
ca. 5 m²





1A IMMOBILIEN

MINUSIO STELLT SICH VOR

Minusio liegt im Kanton Tessin, unmittelbar am Lago Maggiore, und gehört zum Bezirk Locarno. Die Gemeinde verbindet die Vorzüge einer attraktiven Wohnlage am See mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zum regionalen Zentrum Locarno. Historisch aus einer ländlich geprägten Siedlung entstanden, hat sich Minusio im Laufe der Zeit zu einer überwiegend touristisch und wohnorientierten Gemeinde entwickelt. Heute zählt Minusio über 6'000 Einwohner.

Besonders prägend ist die Lage direkt am See. Entlang des Ufers verläuft eine beliebte Fuss- und Veloverbindung, die verschiedene Uferbereiche miteinander verbindet und attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bietet. Die Seeuferzone, die mediterrane Vegetation und der Blick auf den Lago Maggiore verleihen Minusio seinen besonderen Charakter und vermitteln ein ausgeprägtes Feriengefühl.

Auch landschaftlich bietet die Gemeinde eine abwechslungsreiche Umgebung. Während sich die tiefer gelegenen Quartiere entlang des Sees erstrecken, führen Wanderwege in Richtung der höher gelegenen Gebiete und weiter in Richtung Cardada, von wo aus sich eindrucksvolle Ausblicke über den Lago Maggiore und die umliegende Berglandschaft eröffnen.

Minusio verfügt über eine gute lokale Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zur Gemeinde gehören unter anderem zwei kommunale Häfen, das Sport- und Freizeitzentrum in Mappo sowie das Kulturzentrum Elisarion, in welchem regelmässig kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Ausstellungen und weitere Anlässe stattfinden.

Dank der Lage im Ballungsraum Locarno und der vorhandenen Verkehrsverbindungen sind auch die umliegenden Gemeinden und Zentren gut erreichbar. Der Bereich Mappo bildet dabei einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt der Region und liegt am Ausgang des gleichnamigen Tunnels der Umfahrung des Locarnese.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für die 2.5-Zimmer Wohnung wurde auf CHF 420'000.- festgelegt. Ein Aussenplatz für CHF 15'000.- dazu verkauft.

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Verkäuferschaft an den Meistbietenden.

Reichen Sie ein schriftliches Angebot, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma 1a-Finanzen GmbH zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

WEITERE SCHRITTE

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die 1a-Immobilien Schweiz GmbH getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin.

www.1a-Immobilien.ch
Thomas Bolliger
031 368 01 15

Wir freuen uns auf Sie.

Disclaimer
Diese Verkaufsdokumentation darf ohne unser Einverständnis nicht kopiert oder weiterverwendet werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Verkaufsdokumentationen werden anhand uns zur Verfügung stehender Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der 1a-Immobilien Schweiz GmbH für den Inhalt dieser Dokumentation ausdrücklich ausgeschlossen. Beim Kauf ist lediglich der Kaufvertrag bindend.

1A IMMOBILIEN

IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

Inhaber und Gründer
thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

Tel. Nummer
031 368 01 15

Adresse
Bundesgasse 26
Postfach 9239
3011 Bern




1A
IMMOBILIEN
WIR LIEBEN
IMMOBILIEN