

## Kontakt



### Beat Geiersberger

Telefon : +4179643 78 67  
E-Mail : [beat.geiersberger@ti-immobili.ch](mailto:beat.geiersberger@ti-immobili.ch)  
Büro : Geiersberger Immobilien  
Adresse : 6600 Locarno, Via Ciseri 2b  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **4180/4299**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Tessin**  
Adresse: **6743 Bodio TI**  
Kaufpreis: **CHF 330.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 250,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **6**

## Beschreibung

6-Zimmer-Hausteil mit Garten an sehr ruhiger, sonniger Lage / casa gemelli con giardino in posizione molto tranquilla e soleggiata

6743 Bodio, Via Stefano Franscini 26  
Region: Leventina  
Grundstückfläche: 548 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>  
Räumlichkeiten: 6 - 10  
Zustand: Innenausbau erforderlich  
Feriendomizil: ja, möglich  
Garten: ja  
Parkplätze: auf eigenem Grundstück  
Lage: zentral sonnig und sehr ruhig  
Aussicht: schöne Aussicht  
Schulen: ja  
Einkäufe: 300 m  
öffentliche Verkehrsmittel: 300 m  
Entfernung zur nächsten Stadt: 23 km  
Autobahntfernung: 2 km

### Beschreibung

Diese 6 ½-Zimmer-Haushälfte mit Nebengebäude und Garten liegt an zentraler, sonniger und sehr ruhiger Lage im Dorf Bodio, in der unteren Leventina an der Via Stefano Franscini 26.

Das Gebäude inklusive Dach befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Der Hausteil war bis 2022 bewohnt, benötigt aber eine grössere Renovation des Innenbereiches. Das nebenstehende zweigeschossige Rustico muss vollständig neu ausgebaut werden.

Der Hausteil besteht im Erdgeschoss aus einem grossen Mehrzweckraum und zwei Kellern. Im 1. Obergeschoss befindet sich der Eingang mit Wohnküche, Wohnraum und Bad/WC. Vorgelagert ist ein Balkon mit direktem Abgang in den Garten. Im 2. Obergeschoss sind drei Zimmer und ein Balkon eingebaut. Der grosse Dachstock wäre auch noch ausbaubar.

Die Umgebung besteht aus einem gemeinsamen Zugang Ost mit dem Eigentümer des Nordteiles sowie einer schönen Gartenfläche im Süd-Westteil

Ein schöner Ausblick erstreckt sich ins Tal und auf die umliegenden Berghänge.

Diese Liegenschaft ist ideal für eine Grossfamilie oder einen Handwerkerbetrieb mit der Möglichkeit des Ausbaues und Schaffung von einem Laden, Atelier, Büro- oder Geschäftslokal.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Auf dem Grundstück könnten allenfalls Autoabstellplätze erstellt werden. Die neue Einfahrt zur Autobahn A2 in Bodio ist 2 km und das Dorf Biasca ist 4 km entfernt. Eine Postautoverbindung führt nach Biasca zum Bahnhof der Gotthardbahn, die das Tessin mit der Innerschweiz verbindet. Bellinzona Nord ist in 15 Minuten zu erreichen, die Städte Locarno und Lugano mit ihren Seen in etwa 40 Minuten. Im Dorf gibt es ein Einkaufsgeschäft und die Schulen.

In der Nähe ist noch ein Rustico mit Bauland von 457 m2 für Fr. 165'000.-- im Verkauf.

#### Highlights

zentrale sehr ruhige und sonnige Lage mit schöner Aussicht  
interessante Ausbauvarianten der Nebengebäude  
Garten und Balkon  
sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel / Autobahn

#### Posizione | Dintorni

6743 Bodio, Via Stefano Franscini 26  
Regione: Leventina  
Superficie abitabile: ca. 250 m2  
Superficie del terreno: ca. 548 m2  
Locali: 6  
Condizioni: da ristrutturare  
Bagno/doccia/WC: 1  
Residenza secondaria: si, possibile  
Giardino: si  
Posti auto: si  
Posizione: molto soleggiata e tranquilla  
Vista: bella vista  
Scuole / Acquisti: a Bodio, Giornico, Biasca  
trasporto pubblico: 100 m  
Distanza città successiva: 23 km  
Distanza autostrada: 1 km

#### Descrizione dell'immobile

Questa casa di 6 ½ locali con annesso e giardino si trova in posizione centrale, soleggiata e molto tranquilla nel villaggio di Bodio, nella bassa Leventina, in Via Stefano Franscini 26.

L'edificio, compreso il tetto, è in buone condizioni strutturali. La parte della casa è stata occupata fino al 2022, ma necessità di un'importante ristrutturazione degli interni. Il rustico adiacente a due piani deve essere completamente ricostruito.

La parte della casa è composta da un'ampia sala polivalente e da due cantine al piano terra. Al 1° piano si trova l'ingresso con cucina/soggiorno e bagno/WC. Di fronte si trova un balcone con accesso diretto al giardino. Al 2° piano si trovano tre camere e un balcone. Anche l'ampio sottotetto potrebbe essere trasformato.

I dintorni sono costituiti da un accesso comune a est con il proprietario nella parte nord e da una bella area di giardino nella parte sud-ovest.

Una bella vista si estende nella valle e sui pendii delle montagne circostanti.

Questa proprietà è ideale per una famiglia numerosa o per un'attività artigianale con la possibilità di ampliare e creare un negozio, uno studio, un ufficio o un locale commerciale.

La proprietà è facilmente raggiungibile in auto. Se necessario, è possibile creare dei posti auto all'interno della proprietà. Il nuovo ingresso dell'autostrada A2 a Bodio si trova a 2 km e il paese di Biasca a 4 km. Un collegamento di auto postali conduce a Biasca alla stazione della ferrovia del Gottardo, che collega il Ticino con la Svizzera centrale. Bellinzona Nord è raggiungibile in 15 minuti, le città di Locarno e Lugano con i loro laghi in circa 40 minuti. In paese ci sono negozi e scuole.

In vendita è un rustico da ristrutturare con terreno edificabile di 457 m2 per Fr. 165'000.--.

#### Highlights

posizione centrale, molto tranquilla e soleggiata con splendida vista  
interessanti varianti di ampliamento degli annessi  
giardino e balcone  
ottimi collegamenti con i trasporti pubblici / autostrada

---

Kaufpreis: **CHF 330.000,-**

---

Wohnfläche: **ca. 250,00 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksgrösse **ca. 548,00 m<sup>2</sup>**

---

Zimmer:	6.5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	voll unterkellert
Abstellplatz:	2
Anzahl d. Balkone:	2
Zustand:	befriedigend
Geschosszahl:	3
Lärmbelastung:	geringe - keine Beeinträchtigung

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Aussichtslage unverbaubar, Dorfrand; **Garten:** Privat

---











