

## 3.5 ZIMMER ATTRAKTIVE, MODERNE, HELLE EIGENTUMSWOHNUNG - IM LECHE PARK - BLOCK B

Faszinierende, helle, moderne Wohnung mit 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Einbauschränke, Mückenschutz bei den Fenstern und Sonnenschutz.

VERKAUFSPREIS  
**CHF 855'000.-**

(Verfügbar auf Anfrage)



ANKER & FAMILY  
IMMOBILIEN

### KONTAKT ZUM OBJEKT

Name	Sascha Marc Anker
E-Mail	<a href="mailto:info@immoanker.ch">info@immoanker.ch</a>
Telefon	044 578 48 30

immoanker | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattpark

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER  
[www.immoanker.ch](http://www.immoanker.ch) oder per Mail unter [info@immoanker.ch](mailto:info@immoanker.ch)



## 3.5 ZIMMER WOHNUNG IN BELLINZONA



### ADRESSE

Via Tommaso Rodari 20a, 6500 Bellinzona



### OBJEKTART

Wohnung



### VERKAUFSPREIS

CHF 855'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

98 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

3.5



### BAUJAHR

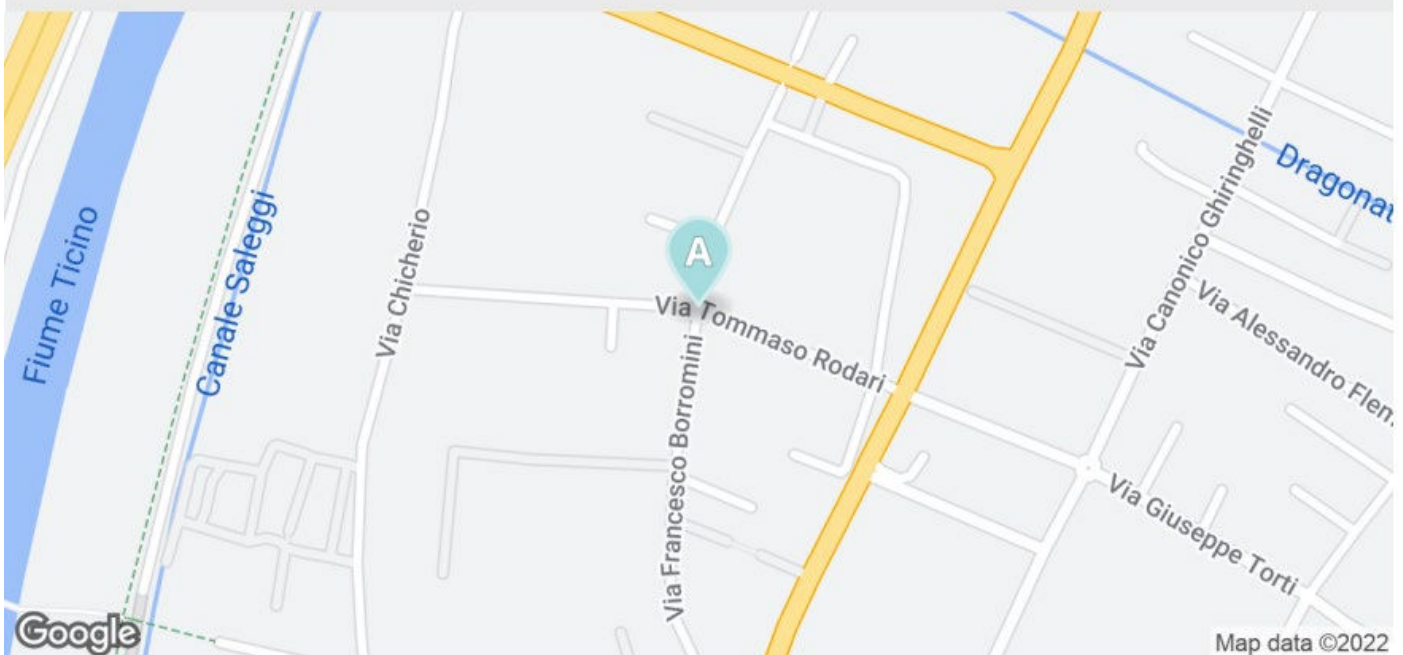
2017

## LAGE DER LIEGENSCHAFT



### ADRESSE

Via Tommaso Rodari 20a, 6500 Bellinzona



### DIE GEMEINDE BELLINZONA

Bellinzona ist die Hauptstadt des südlichen Schweizer Kantons Tessin, hat 43'220 Einwohner (Stand 2020) und liegt auf 241 m.ü.M. Die Steuerbelastung liegt bei 12.2 % (Kanton: 11.7 %).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.9 % auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 3.8 % beträgt (Stand 1. Juni 2021).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +4.5 % verändert (Kanton: + 7.4 %). Charakteristisch für das hübsche Städtchen und seine nächste Umgebung sind drei mittelalterliche Burgen.

Dazu zählen das Castelgrande und das Castello die Sasso Corbano. Beide Burgen bieten Blick auf die Stadt, die umliegende Alpenkette und auf das Castello die Montebello, die dritte Burg.

Im Museo Villa dei Cedri wird die regionale Kunst vom 19. Jahrhundert bis heute ausgestellt. Zudem gibt es ein historisch interessantes Gebäude, den Palazzo Civico Municipio (Rathaus).

Zu den Originalelementen im restaurierten Palazzo Civico zählt ein Fresko aus dem 16. Jahrhundert. Das ganze Jahr über gibt es zahlreiche kulturelle Veranstaltungen.

Zudem lockt die ganze Region rund um Bellinzona mit zahlreichen Freizeitattraktionen, dem Splash & Spa Tamaro, ein stilvolles Spa mit Pools und Rutschen, einer grandiosen Hängebrücke (Ponte Tibetano Carasc) und mit dem Seilpark Gordola.

Für Wanderbegeisterte gibt es unzählige Möglichkeiten zum Wandern in den waldigen Hügeln rund um Bellinzona, im Calancatal, rund um den Monte Tamaro, und beim Stausee Lago di Vogorno.

Kurz gesagt: Die Lage im sonnigen Süden der Schweiz ist einmalig und das idyllische, lebhaftes Stadtzentrum von Bellinzona begeistert und fasziniert.

Der Kanton Tessin und die ganze Region sind reich an Geschichte, Kultur und Kunst und es herrscht zudem während des ganzen Jahres ein angenehmes, gesundes, mildes und mediterranes Klima.

### BESCHREIBUNG

#### Lage

Die Wohnung ist wunderschön, die Lage ist einmalig, ruhig und doch zentral. Im Park Lecce gibt es ein Wasserspiel (Springbrunnen) und eine schön gestaltete Grünanlage, direkt vor der Liegenschaft. In der Grünanlage vor der Wohnsiedlung gibt es diverse Möglichkeiten, sich zu entspannen und zu erholen.

Das Wohngebiet befindet sich zudem am Rande der Stadt Bellinzona. Rundherum gibt es eine natürliche Landschaft und unweit von Ihrem Zuhause befindet sich auch das Flüsschen Ticino, wo man mit dem Fahrrad oder auch zu Fuss schnell im Grünen ist.

## OBJEKTbeschreibung

### Ruhige, naturnahe und doch zentrale Lage

Die Liegenschaft befindet sich an sonniger Lage, in einer ruhigen, grünen Wohngegend. Direkt vor dem Haupteingang befindet sich ein zur Liegenschaft gehörendes, stilvolles, gepflegtes Atrium, eine Ruheoase mit Springbrunnen, mediterranem Pflanzenbewuchs, mit diversen Sitzgelegenheiten zum gemütlichen Entspannen. Die schöne Gartenanlage umfasst circa 120 m<sup>2</sup> und allen Eigentümern zur gemeinen Nutzung zu.

### Optimale Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle (Ramarro) erreichen Sie zu Fuss in nur 6 Minuten. Mit dem Auto und mit dem Fahrrad benötigen Sie nur 8 Minuten zum SBB Bahnhof Bellinzona. Die S-Bahn (S 20) fährt im Halbstundentakt und bringt Sie in 30 Minuten nach Locarno.

### Beste Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in nächster Nähe

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulangebote von der Primarschule bis zur Oberstufe gibt es in Ihrer nächsten Umgebung in Bellinzona Nord und Süd und auch in Giubiasco. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Locarno.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und weist 98 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche auf. Sie erreichen die Wohnung über das Treppenhaus oder bequem mit dem Lift.

Das grosszügige Entrée, der lichtdurchflutete, offene Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Ausgang zum Balkon, zwei Nasszellen (Badewanne/Lavabo/Waschturm/WC und Dusche/Lavabo/WC) und zwei helle Schlafzimmer runden dieses interessante Angebot ab.

### Zwei Tiefgaragenplätze sind im Kaufpreis inklusive.

### Privates Kellerabteil und Räume im UG zur Mitbenutzung

Zur Mitbenutzung steht Ihnen im UG noch ein zusätzlicher Waschraum, ein privates Kellerabteil und ein Veloraum zur Verfügung.

### Grosser Balkon

Auf dem 21 m<sup>2</sup> grossen, gedeckten Balkon können Sie ungestört die Sonne und die frische Luft geniessen.

### Moderne Konstruktion / Bauweise

Das Mehrfamilienhaus mit 5 Stockwerkeinheiten wurde 2017 in leichter, moderner Bauweise mit Beton-elementen erstellt. Die exklusiven Wohnungen begeistern mit intelligenten Raumkonzepten, durchdachten Grundrissen, grosszügigen Wohnflächen sowie mit hellen, lichtdurchfluteten Wohnräumen.

Die Aussenfassade ist aus Sichtbeton, durchbrochen von grossen, raumhohen Fensterfronten und es gibt ein Flachdach. Die Wohnung bzw. komplett alle Räume, alle Wände und alle Decken wurden im Jahr 2020 frisch gemalt.

Die **Heizung** ist eine Wärmepumpe und die Wärmeverteilung funktioniert mittels Fussbodenheizung.

Die **Fenster** sind mit Isolierverglasung.

Sämtliche **Böden**, inklusive die Böden in den Nasszellen, sind aus hellbraunen Kunststeinplatten.

**Sind Sie auf der Suche nach einem modernen Wohnambiente mit zentraler Lage in Bellinzona?**

Zögern Sie nicht und warten Sie nicht länger.

Sichern Sie sich gleich noch alle Detail-Unterlagen und melden Sie sich am

Besten noch heute bei uns für eine Vor-Ort-Besichtigung an.

*Wir freuen uns auf Sie.*

### RAUMAUFTEILUNG

▪ Entrée/Foyer zum Empfangen Ihrer Gäste	7.52 m <sup>2</sup>
▪ Küche mit offenem Essbereich	19 m <sup>2</sup>
▪ Offenes Wohnzimmer	23.5 m <sup>2</sup>
▪ Kleines Zimmer, vielfältig nutzbar als Kinderzimmer, als Homeoffice oder Gästezimmer	11.88 m <sup>2</sup>
▪ Elternschlafzimmer (Primary Bedroom)	13.32 m <sup>2</sup>
▪ Moderne, grosszügige Nasszelle mit Badewanne, Waschturm (Waschmaschine und Tumbler)/Lavabo/WC	7.36 m <sup>2</sup>
▪ Zweite, kleinere Nasszelle mit Dusche/Lavabo/WC	3.19 m <sup>2</sup>
▪ Gang + praktische Garderobe	3 m <sup>2</sup>
▪ Grosser Balkon zum Sonne tanken und Geniessen	21 m <sup>2</sup>

## DETAILBESCHRIEB

## ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	3
Zimmer	3.5
Nasszellen	2
Etagen	5
Baujahr	2017
Renovationsjahr	2020
Parzellen-Nr.	8309
Zone	Wohnzone
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 855'000.-
Nebenkosten	CHF 7'200.- / Jahr
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'560.-

## FLÄCHEN

Nettowohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	126 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	21 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	7 m <sup>2</sup>
Wertquote	42/1000

## EIGENSCHAFTEN

- Balkon
- Bergsicht
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Virtuelle Besichtigung
- Waschmaschine

## ZUSATZANGEBOTE

2 x Tiefgarage Inklusiv

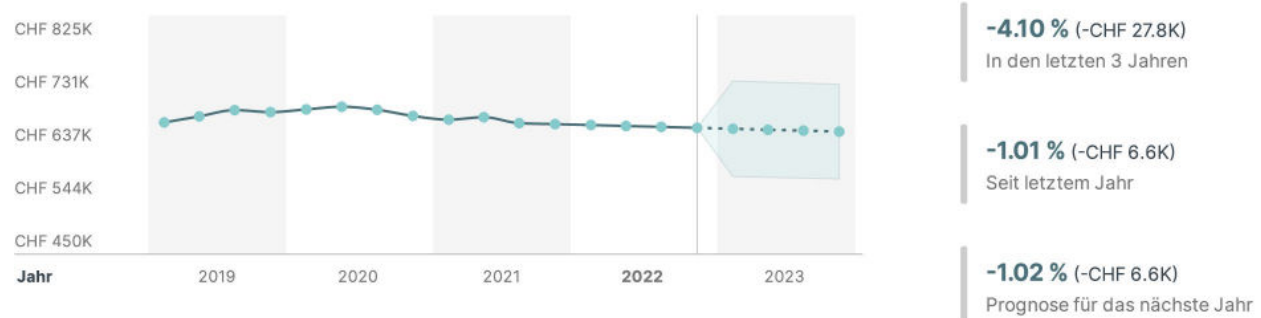
## LAGE



## ZUSTAND

<b>Küche</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
<b>Badezimmer</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
<b>Fussboden</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
<b>Fenster</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten

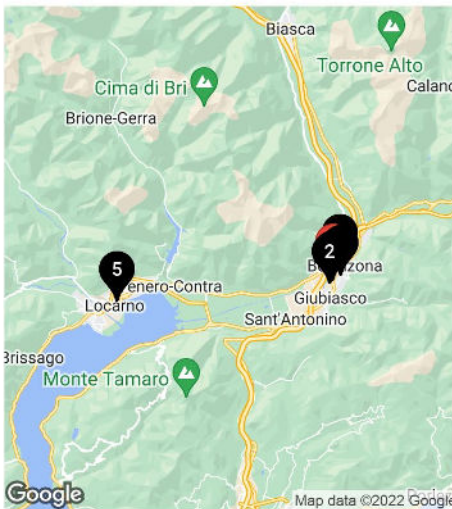
## WERTENTWICKLUNG



## ANGEBOTE IN IHRER GEGEND

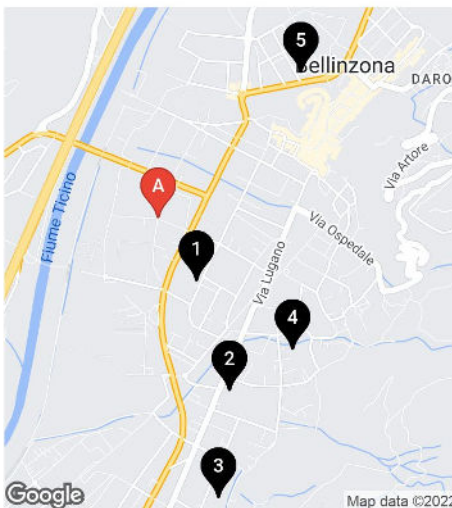


## DIE INFRASTRUKTUR






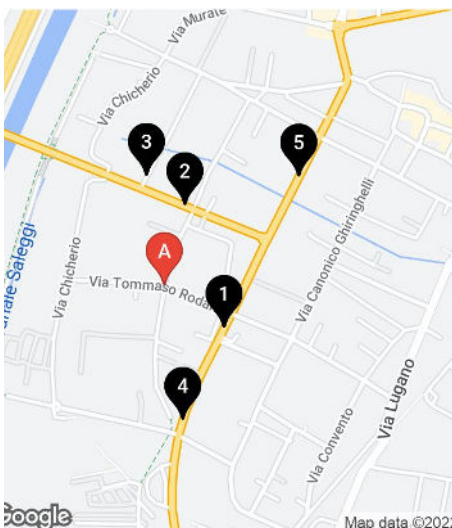
### Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 <b>Scuole Elementare Semine</b> 450 m	9'	2'	5'
2 <b>Scuola dell' infanzia Semine</b> 500 m	10'	2'	5'
3 <b>Scuole elementari, Bellinzona S...</b> 900 m	14'	5'	3'
4 <b>Scuole media, Bellinzona</b> 1.1 km	19'	7'	6'
5 <b>Kantonsschule, Locarno</b> 17.5 km	240'	65'	30'



### Einkauf

			
1 <b>Mc Donald's</b> 520 m	8'	2'	4'
2 <b>Migros Supermercato, Giubiasco</b> 1.1 km	16'	5'	4'
3 <b>Lidl Svizzera, Giubiasco</b> 1.2 km	15'	5'	3'
4 <b>Denner Discount</b> 1.3 km	18'	6'	5'
5 <b>Coop Supermercato, Bellinzona ...</b> 1.6 km	20'	6'	7'

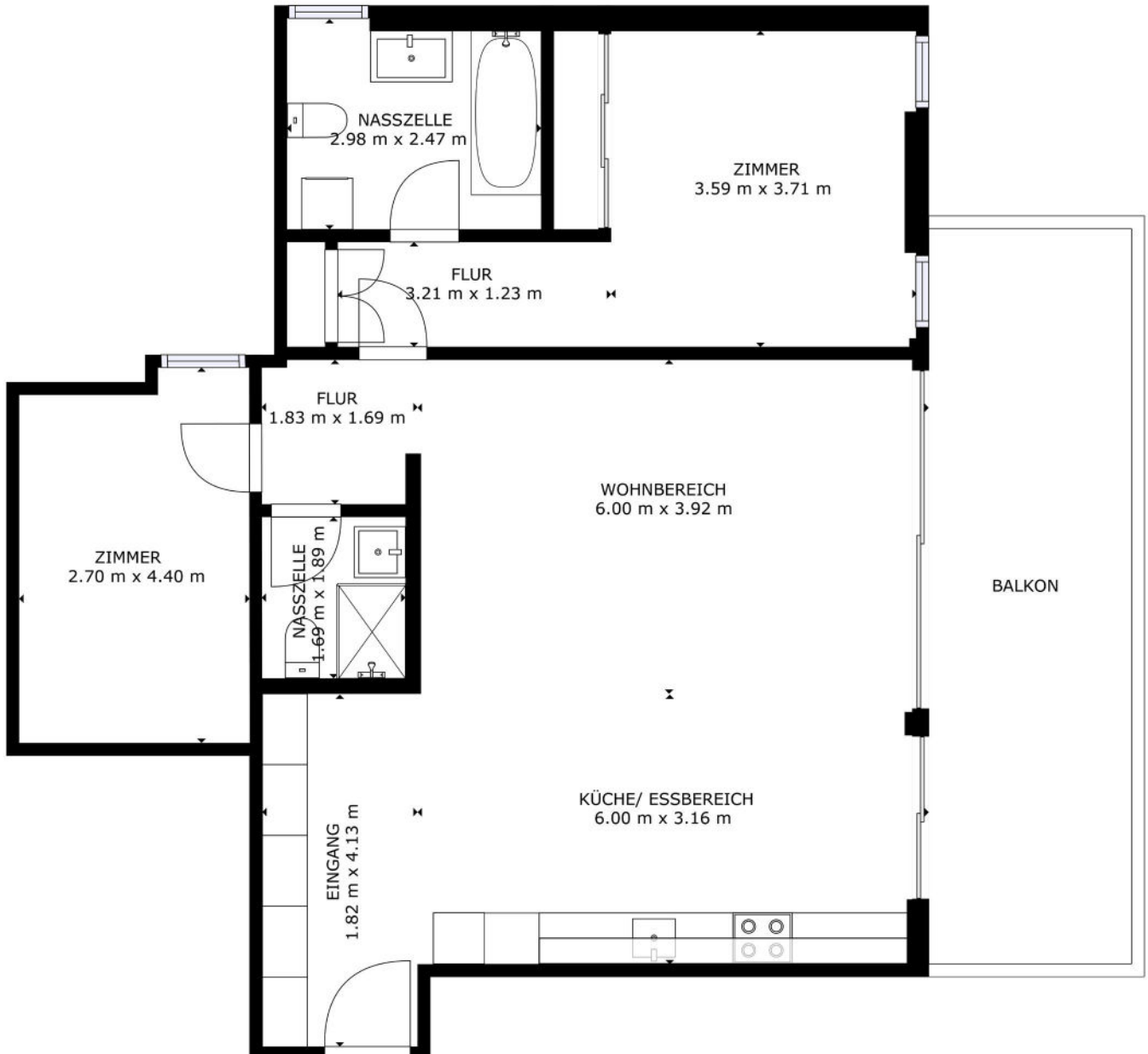


### Öffentlicher Verkehr

			
1 <b>Bellinzona, Ramarro</b> 169 m	3'	1'	1'
2 <b>Bellinzona, Via Borromini</b> 191 m	3'	1'	2'
3 <b>Bellinzona, Via dei Gaggini</b> 257 m	4'	2'	2'
4 <b>Bellinzona, Posta Semine</b> 313 m	5'	2'	1'
5 <b>Bellinzona stazione SBB</b> 1.7 km	26'	9'	8'



GRUNDRISS



INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



Wohnbereich



Küche

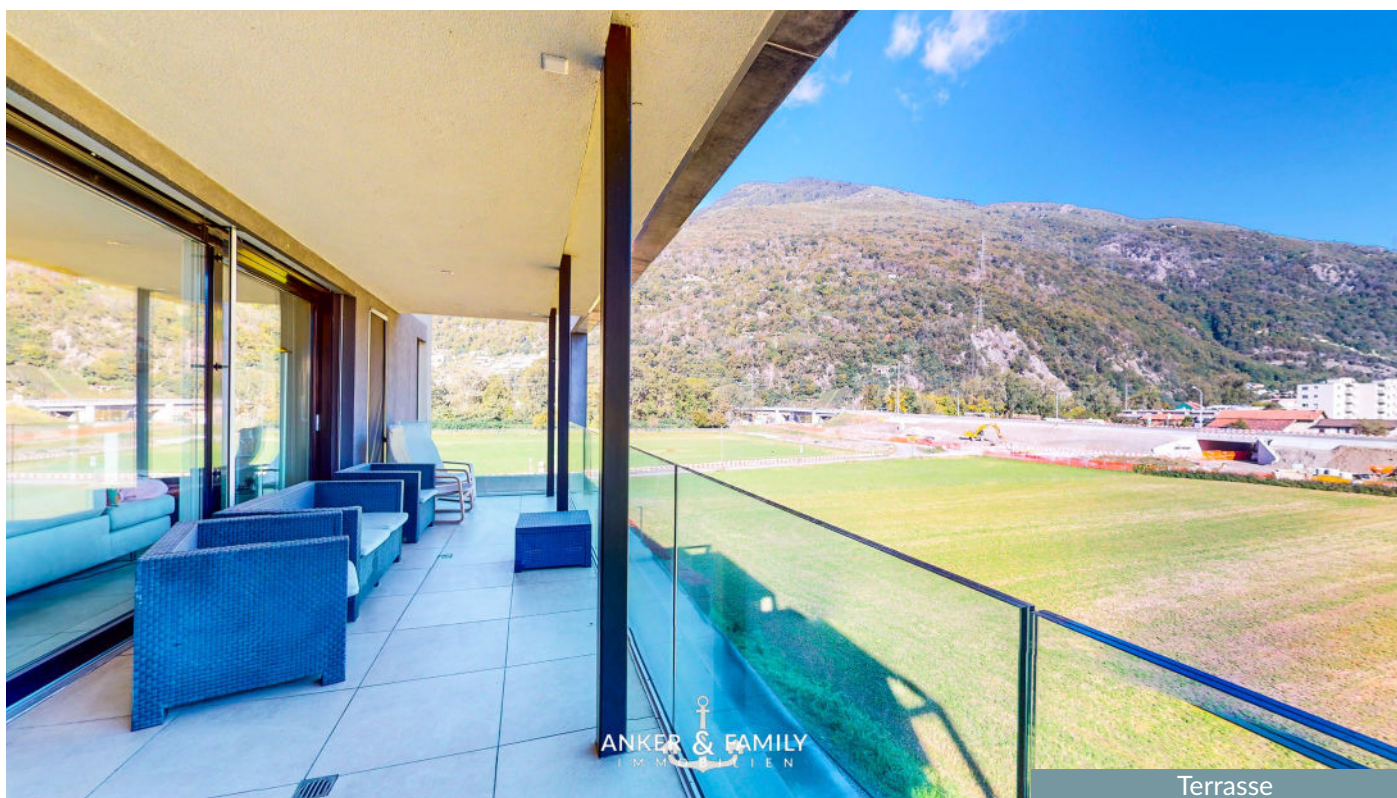
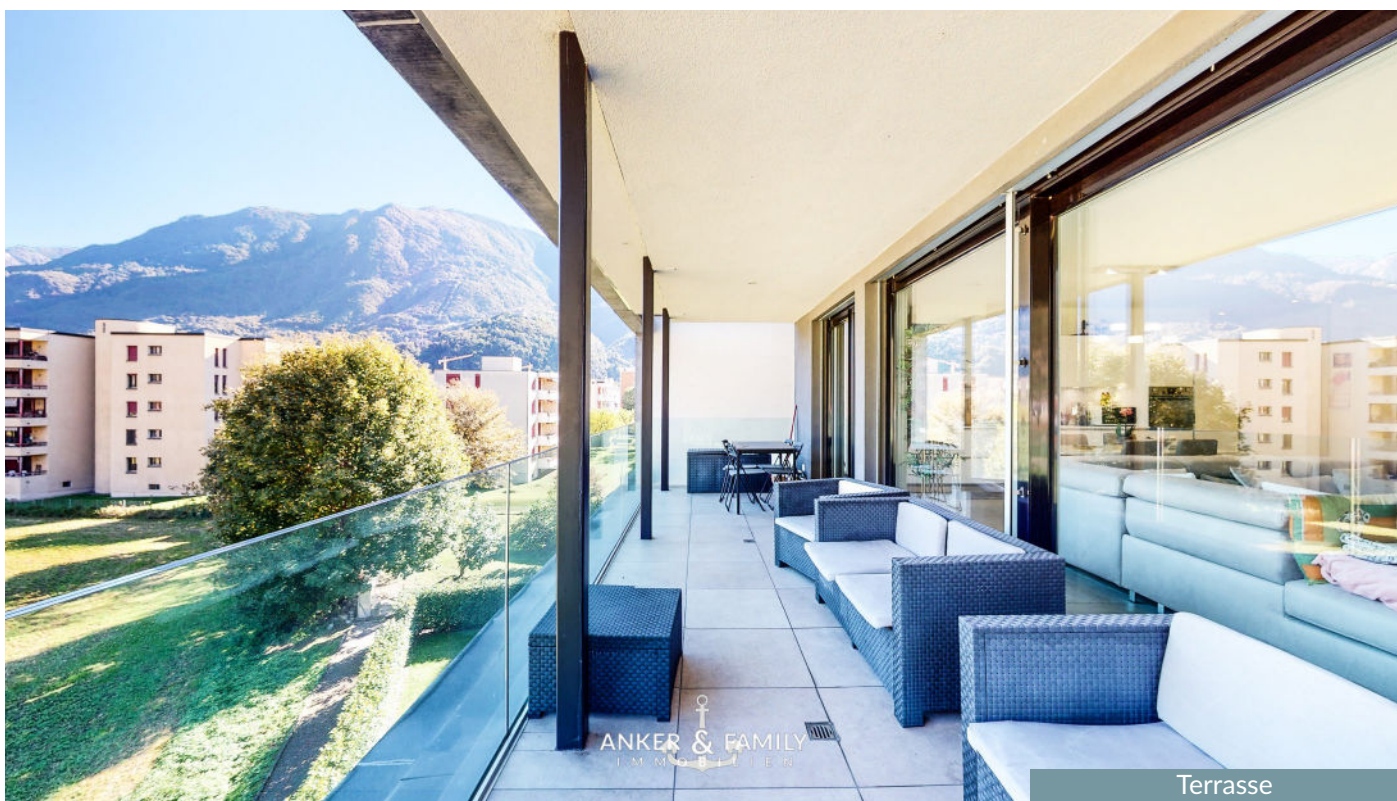
INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



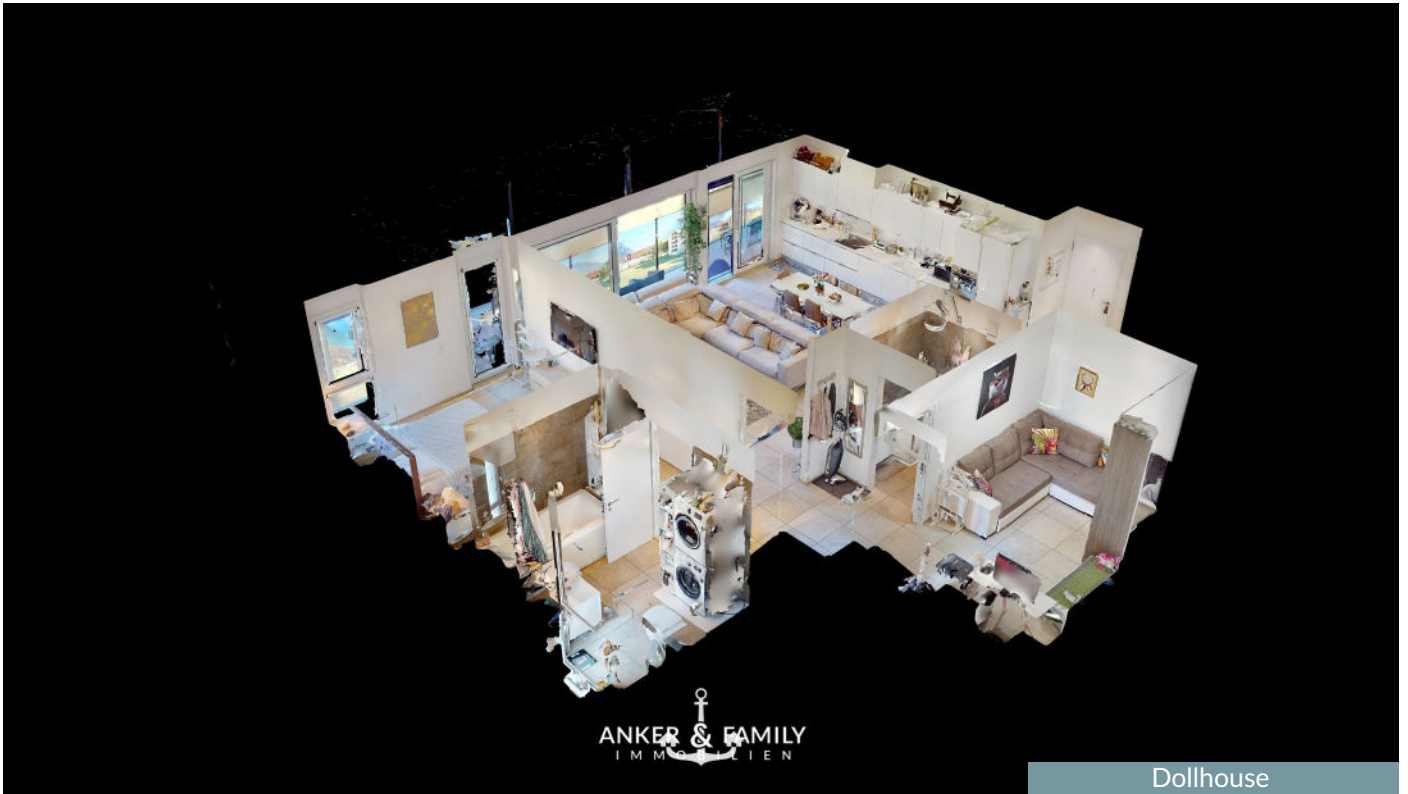
Nasszelle



Aussenansicht



## DOLLHOUSE



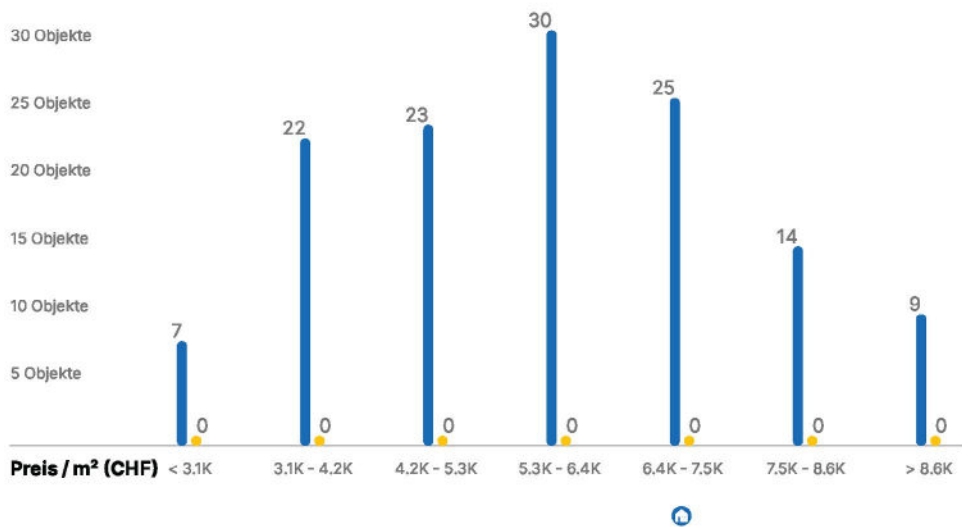
Dollhouse

## Markttrends

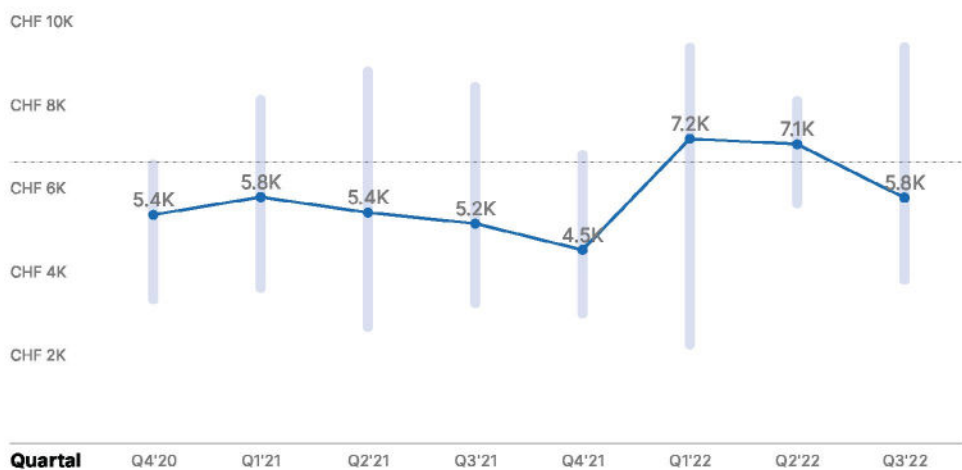
6500 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> Verteilung



### Preis Entwicklung / m<sup>2</sup>



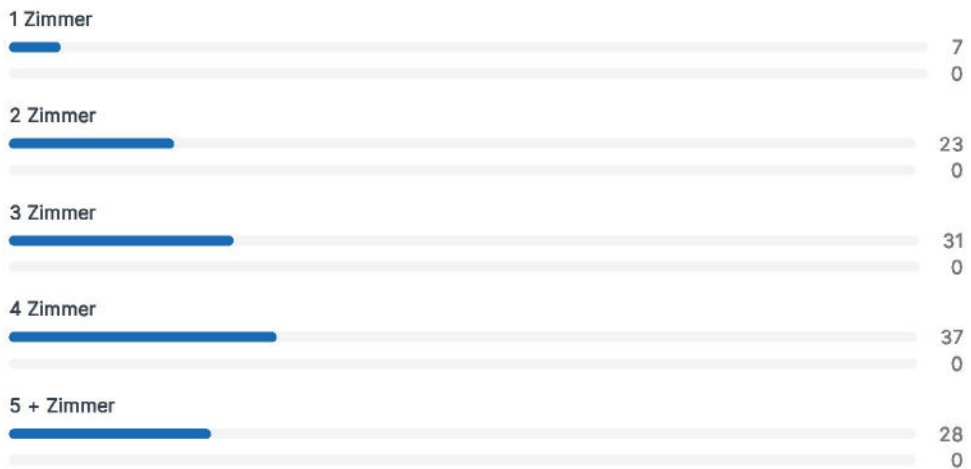
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 ▬ Preisspanne 
 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

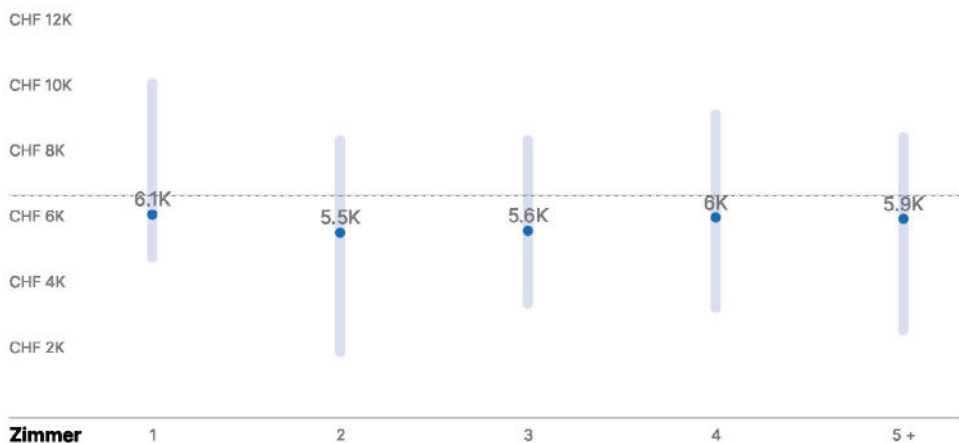
6500 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

### Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



### Preis / m<sup>2</sup> Verteilung nach Zimmeranzahl



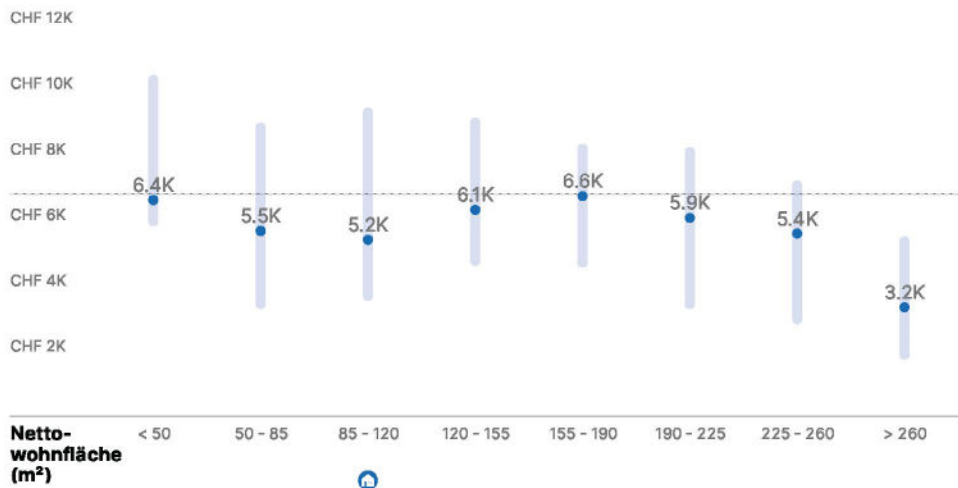
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 — Preisspanne 
 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

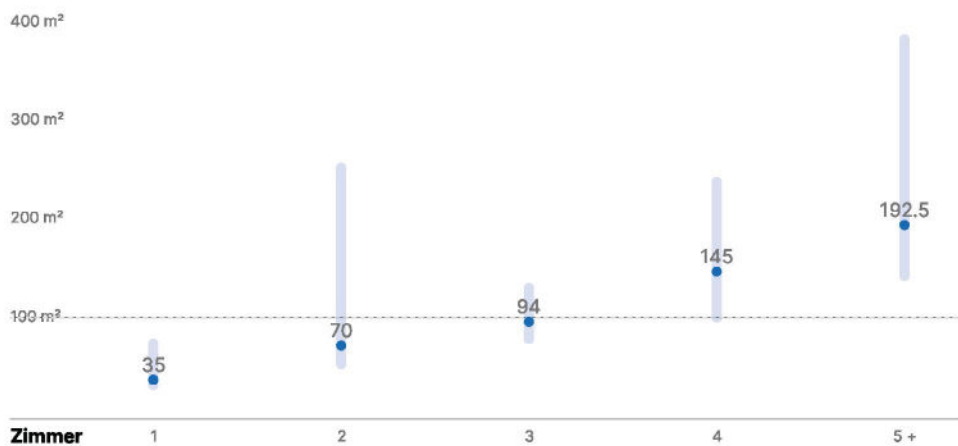
6500 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> nach Wohnfläche



### Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



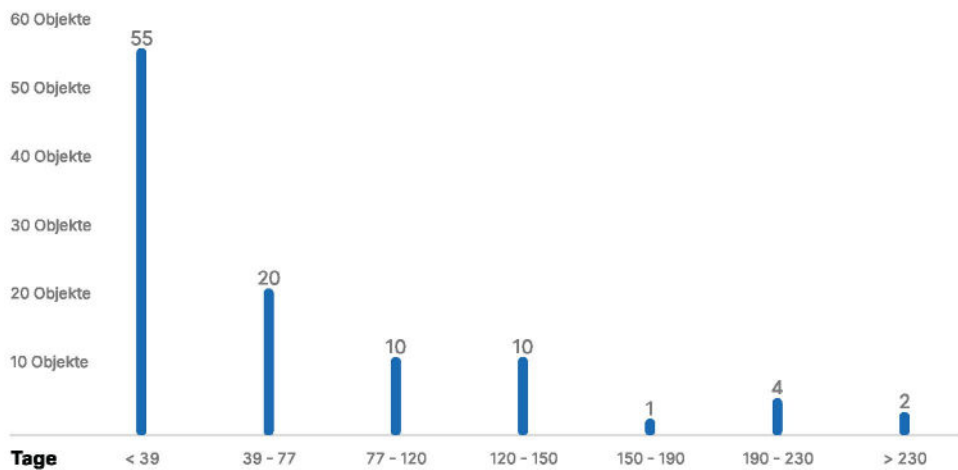
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 — Preisspanne 
 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

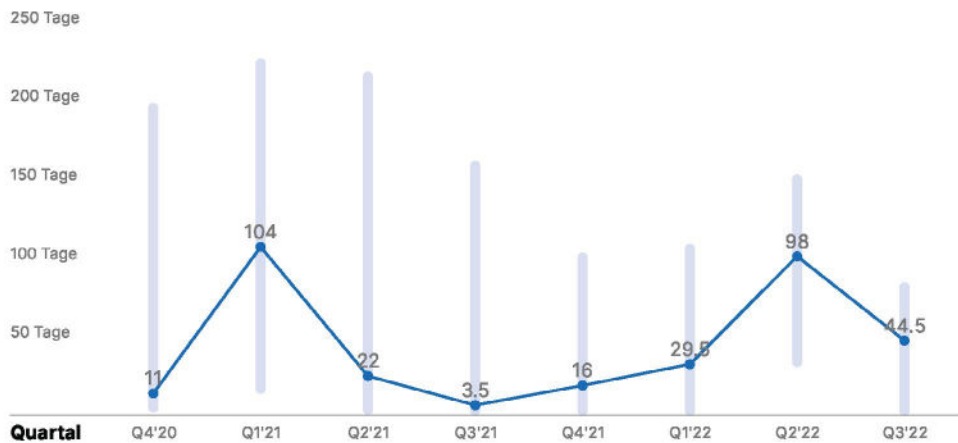
6500 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer



### Vermarktungsdauer vs Zeit



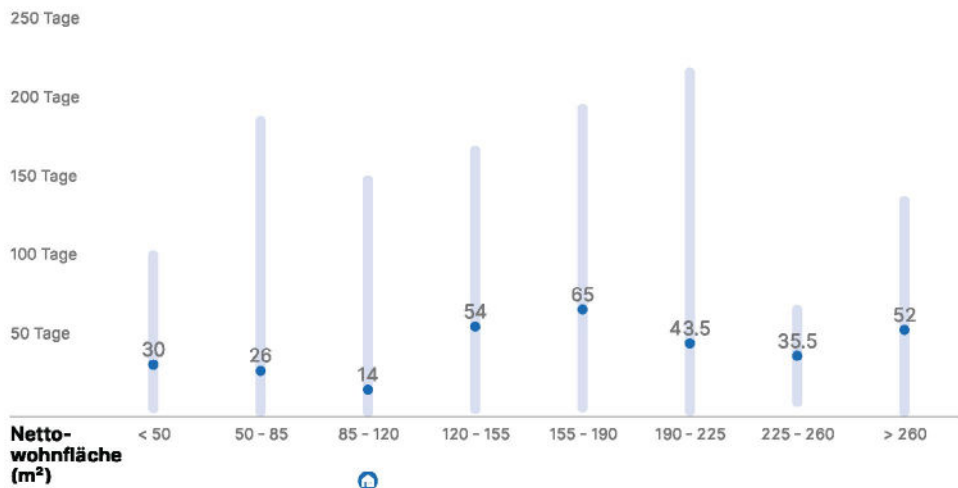
● Angebote    ■ Preisspanne    ● Ihre Immobilie

## Markttrends

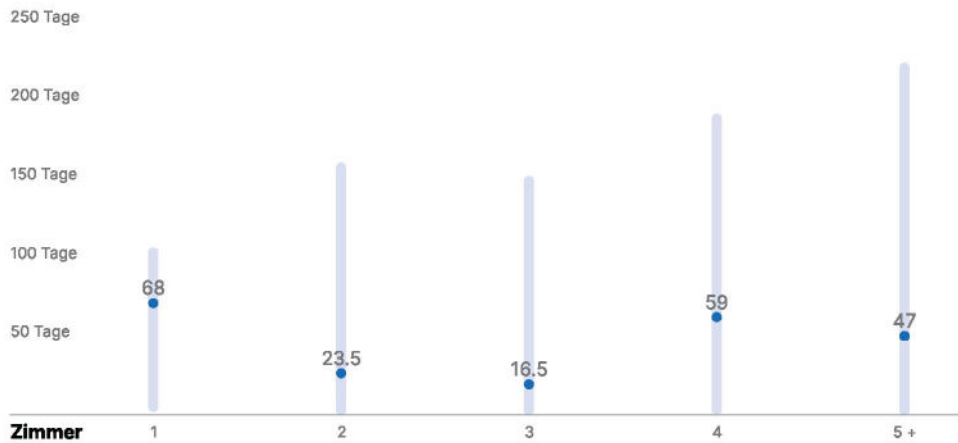
6500 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



### Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl



● Angebote    — Preisspanne    🏠 Ihre Immobilie

## Markt



### Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



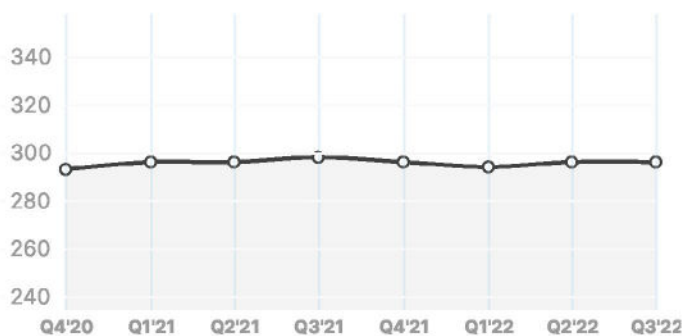
**83**

Tage auf dem Markt

**- 0 %**

Q3'21 vs Q3'22

### Gesamtanzahl Angebote online



**296**

Gesamtanzahl Angebote online

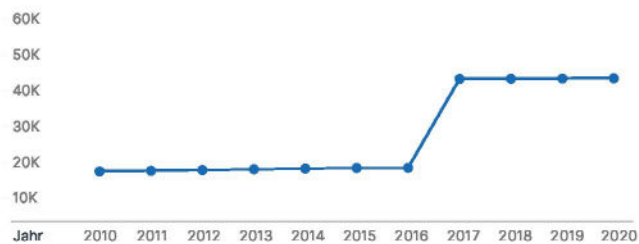
**- 1 %**

Q3'21 vs Q3'22

## Sozio-Ökonomie > Demografie

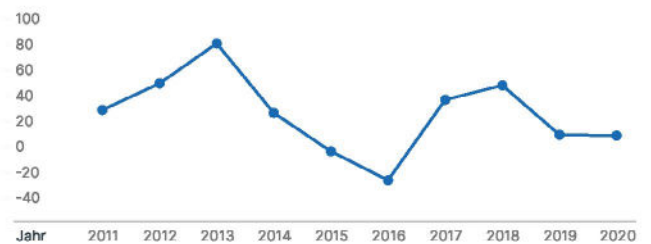
Gebiet: Bellinzona (Comune)

Einwohnerzahl



● Bellinzona (Comune)

Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

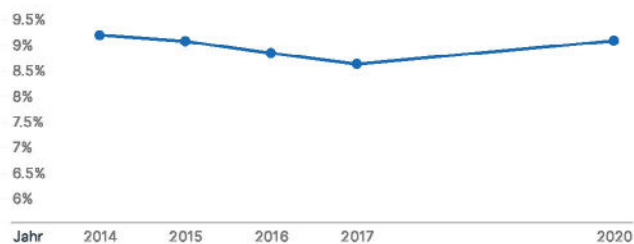


● Bellinzona (Comune)

## Sozio-Ökonomie > Wirtschaft

Gebiet: Bellinzona (Comune)

Arbeitslosenquote

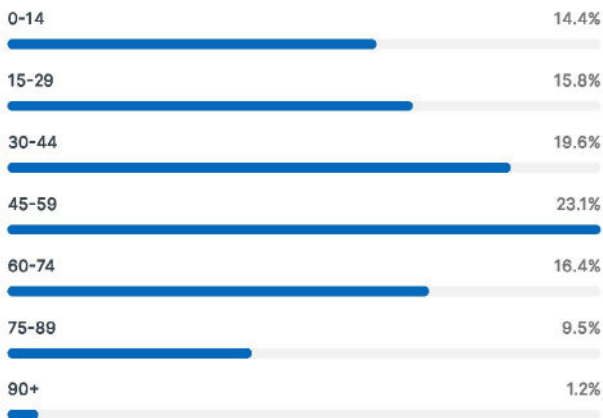


● Bellinzona (Comune)



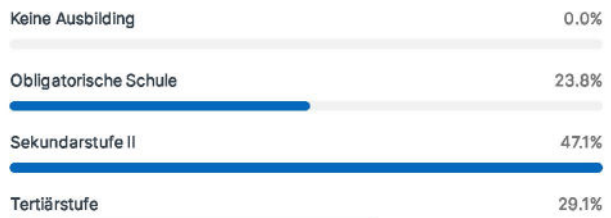
## Sozio-Ökonomie > Demografie

### Alter (2020)



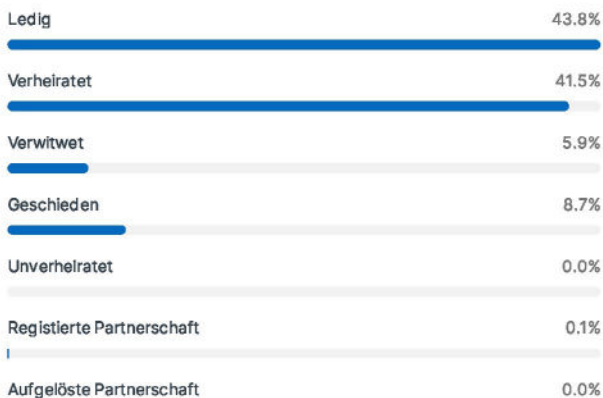
● Bellinzona (Comune)

### Bildungsniveau (2020)



● Bellinzona (Comune)

### Familienstand (2020)



● Bellinzona (Comune)

## Umwelt > Geräusch

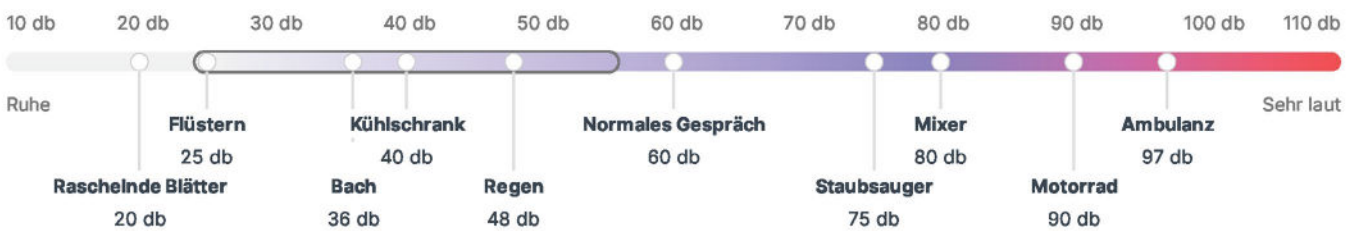


### Mittlerer Geräuschpegel

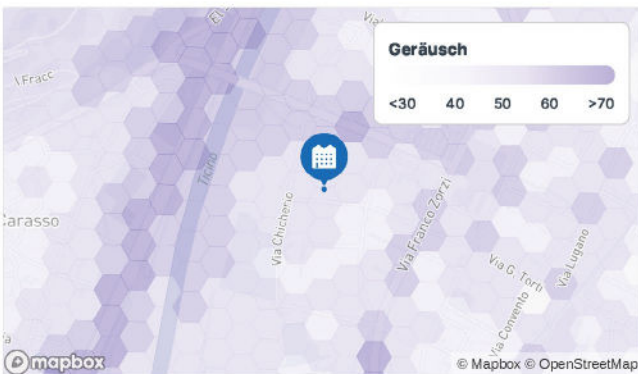
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 **Nächste grosse Straße:** 204 m

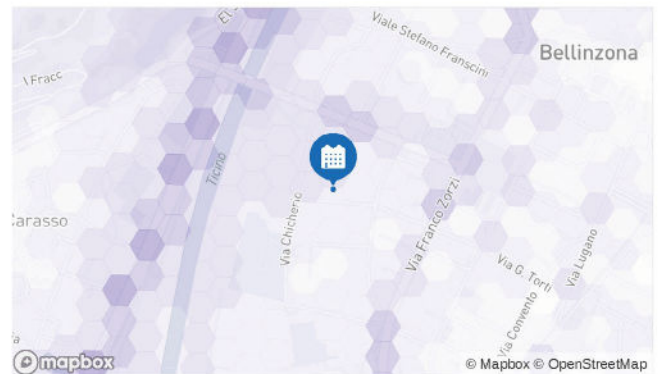
 **Nächste Zuglinie:** 730 m



### Strassengeräusche

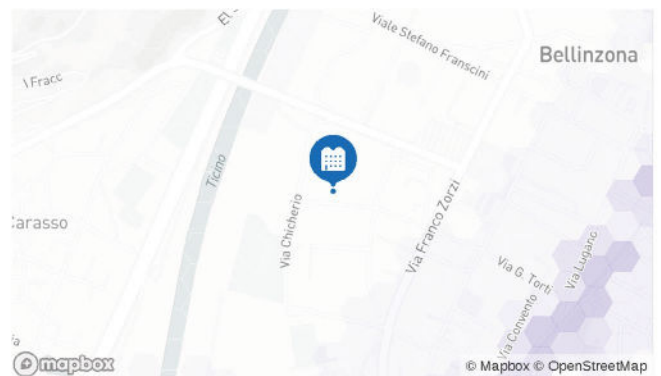
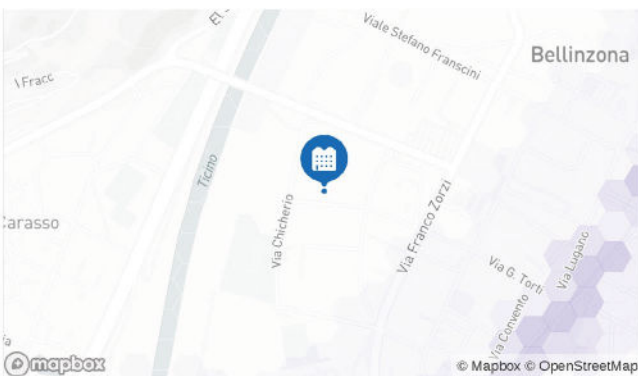


 **Geräuschpegel untertags** 56db



 **Geräuschpegel in der Nacht** 49db

### Zuggeräusch



## Umwelt > Aussicht

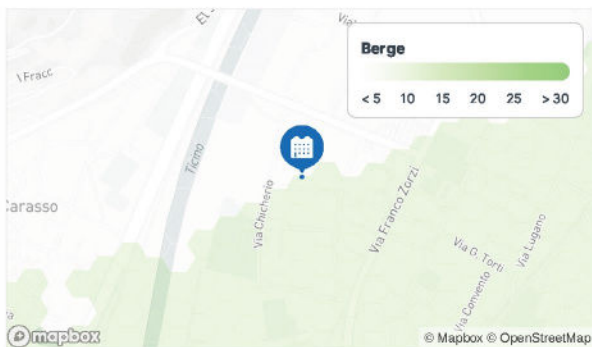


### Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

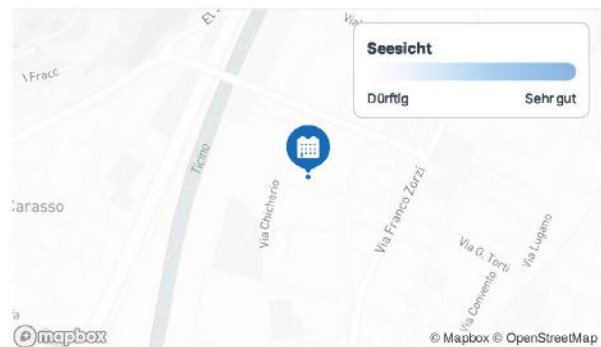
**Hangneigung: 1°**

### Berge

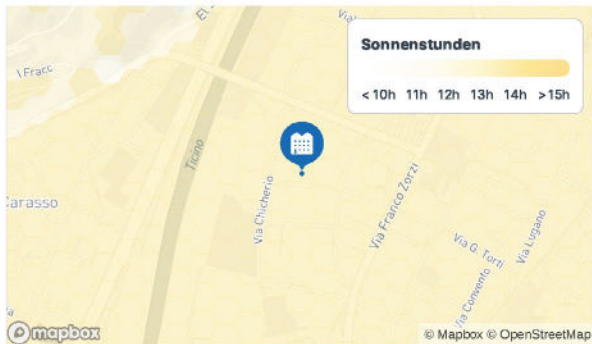


Berge 4

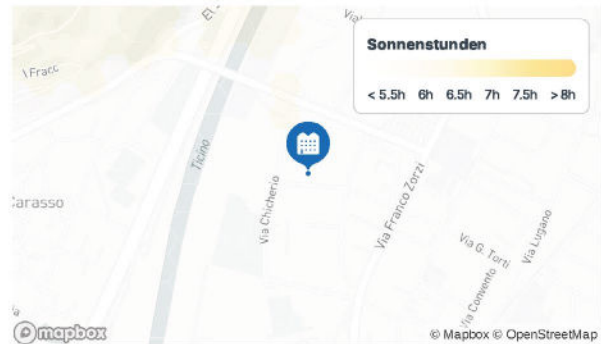
### Seesicht



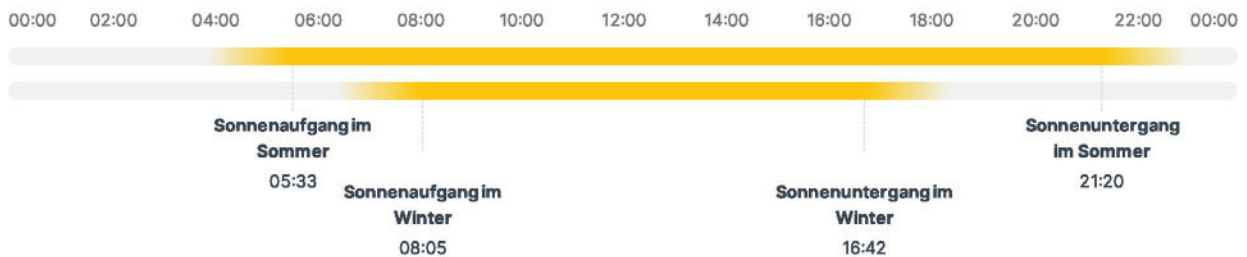
### Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 6h



## Umwelt > Immissionen

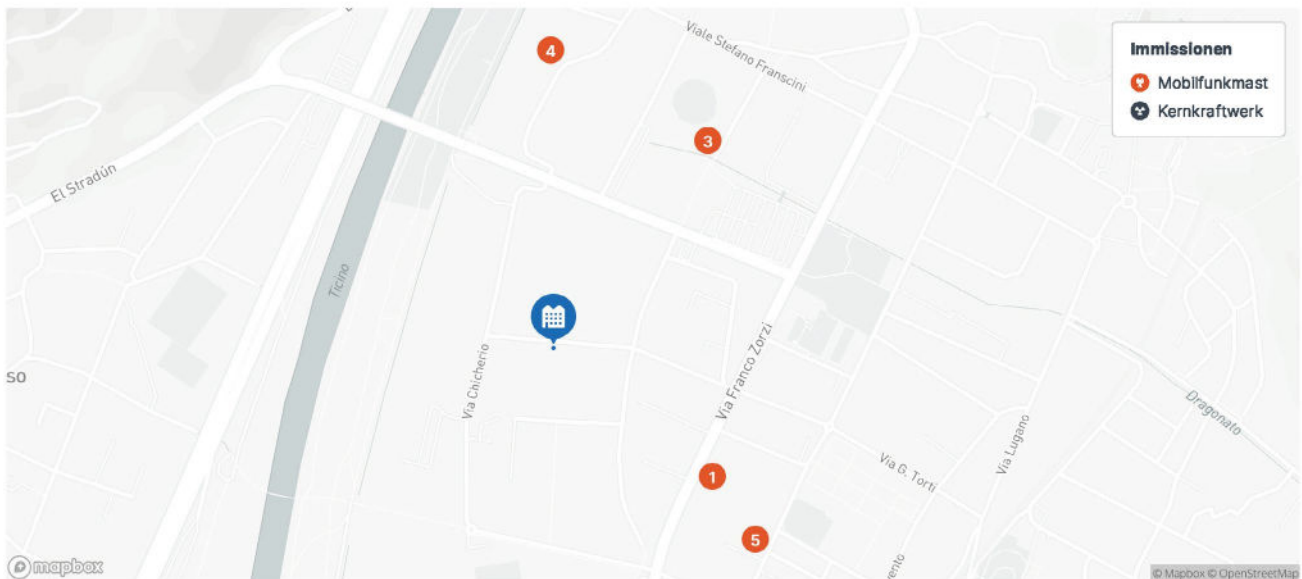
5.0

### Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.



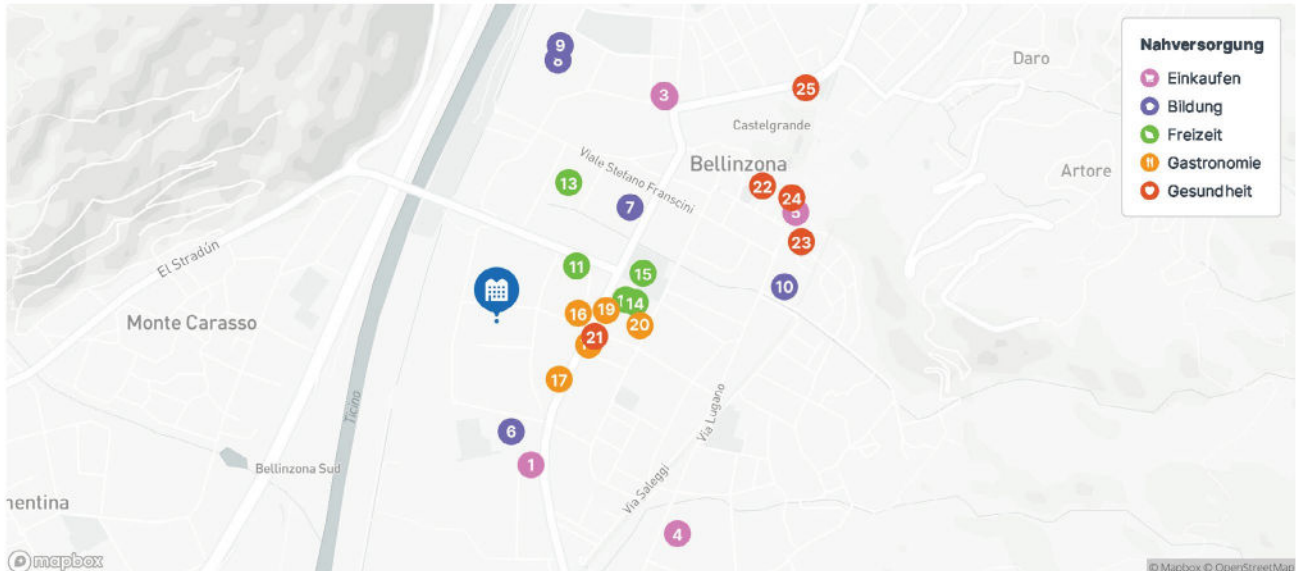
Nächstgelegener Mobilfunkmast: 341 m



### Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	341 m
2	Mobilfunkmast	367 m
3	Mobilfunkmast	367 m
4	Mobilfunkmast	417 m
5	Mobilfunkmast	456 m

## Nahversorgung



### 3.6 Einkaufen

1	Coop Supermarkt	517 m
2	Denner Satellite	780 m
3	Denner Express	782 m
4	Lidl	898 m
5	Erboristeria di Ilaria	932 m

### 3.8 Bildung

6	Schule	410 m
7	Centro D'arti E Mestieri Belli...	478 m
8	Scuola Cantonale di Comme...	727 m
9	Scuola Superiore Specializz...	771 m
10	Scuole elementari Sud	866 m

### 3.3 Freizeit

11	Sivasoorya Yoga	256 m
12	Park	388 m
13	BusinessCenterPark	401 m
14	Park	417 m
15	Park	446 m

### 4.5 Gastronomie

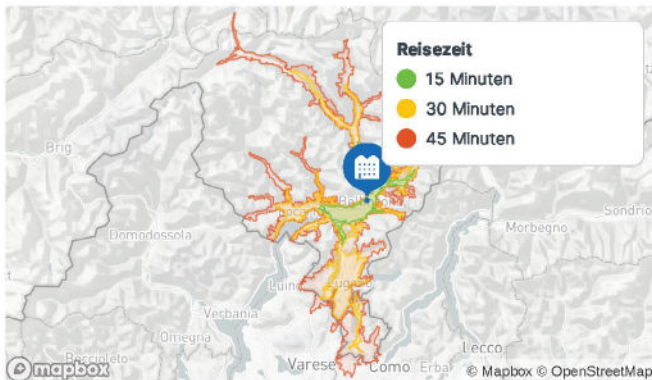
16	Ristorante Chiarafonte	251 m
17	Bar Tri Bofitt	314 m
18	Ristorante Pizzeria Varano	317 m
19	Bar Ambra	333 m
20	Ristorante Achilea	436 m

### 4.2 Gesundheit

21	pharmacieplus	320 m
22	Farmacia Teatro	863 m
23	pharmacieplus malè	930 m
24	Farmacia Nazionale	934 m
25	Farmacia Portone	1.1 km

## Erreichbarkeit

### 🚗 Auto

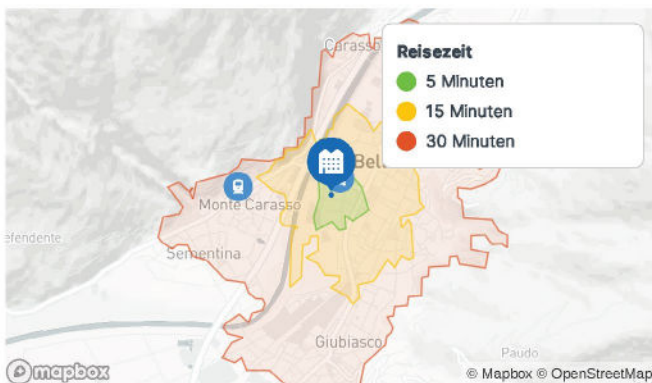


🛣️ Autobahnauffahrt 3 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 73 Einkaufen
- 🎓 48 Bildung
- 🍽️ 185 Gastronomie
- 🏥 33 Gesundheit
- 🏞️ 233 Freizeit

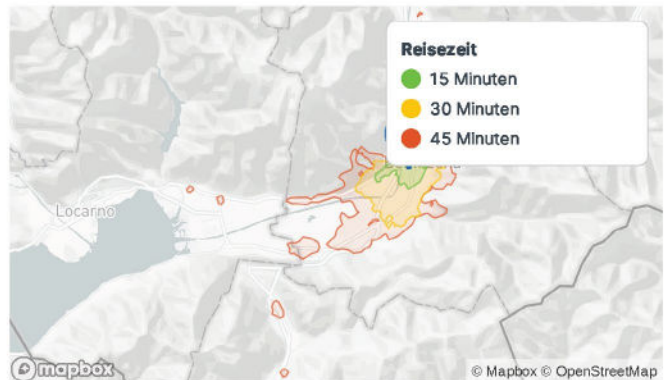
### 🚶 Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 8 Einkaufen
- 🎓 6 Bildung
- 🍽️ 28 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🏞️ 19 Freizeit

### 🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



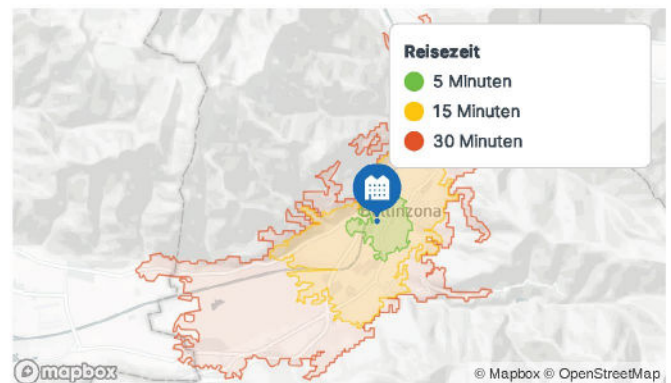
🚆 Bahnhof Monte Carasso 1 km

🚌 Bus Bellinzona, Via dei Gaggini 226 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkaufen
- 🎓 6 Bildung
- 🍽️ 27 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🏞️ 36 Freizeit

### 🚲 Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 32 Einkaufen
- 🎓 18 Bildung
- 🍽️ 95 Gastronomie
- 🏥 16 Gesundheit
- 🏞️ 109 Freizeit

## ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz

## DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022