

2.5 ZIMMER CHARMANTE, GEPFLEGTE WOHNUNG MIT HERRLICHER AUSSICHT

Appartement Nr. 34 im 5. OG. Ein ungedeckter Autoeinstellplatz und ein praktisches Kellerabteil sind **im Preis inklusive**. Nutzbar als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung.

Verkaufspreis

CHF 410'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Agno	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	8
Grundriss	10
Impressionen	11
Marktwerteinschätzung	19
Über Immoanker	31
Disclaimer	33



ADRESSE

Via Ponte Vecchio 2, 6982 Agno



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 410'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

52 m²



ZIMMER

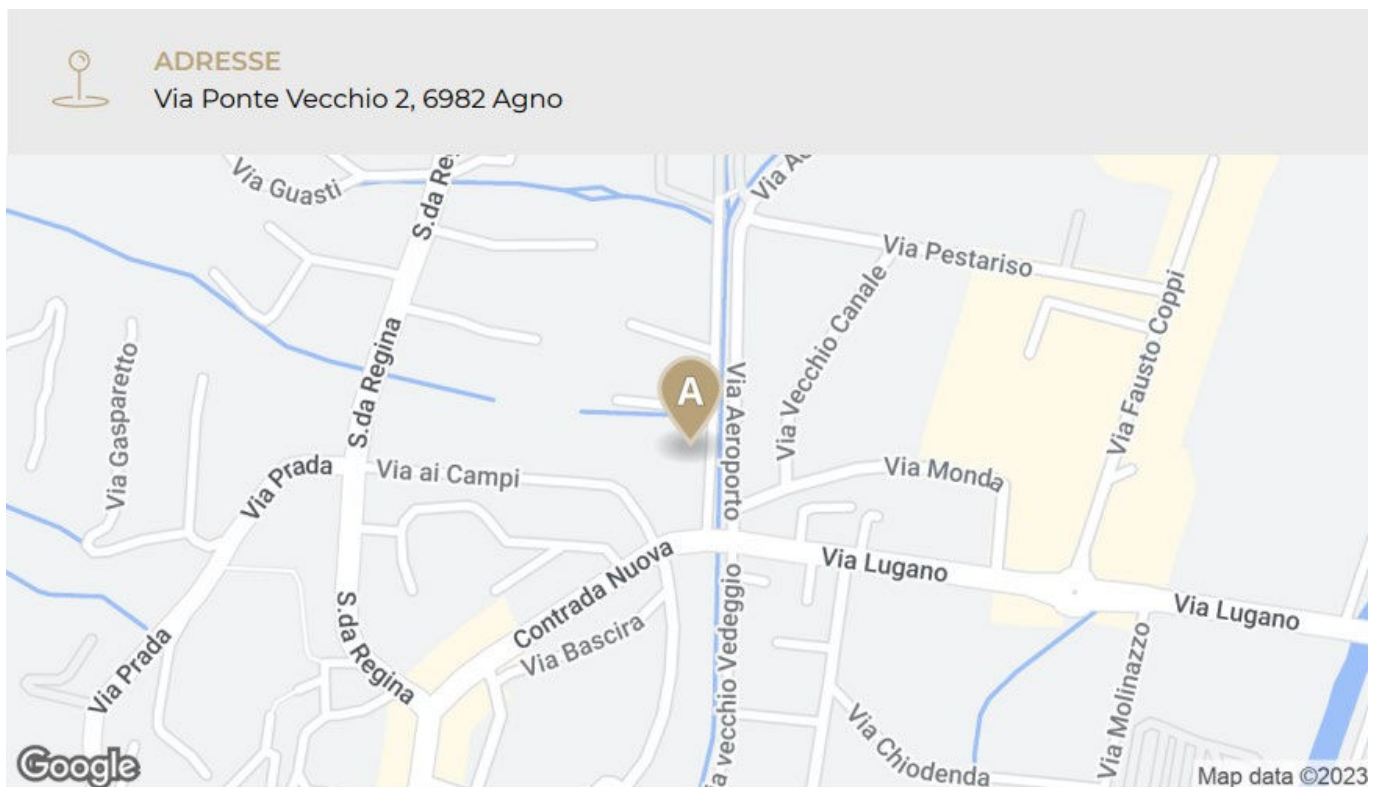
2.5



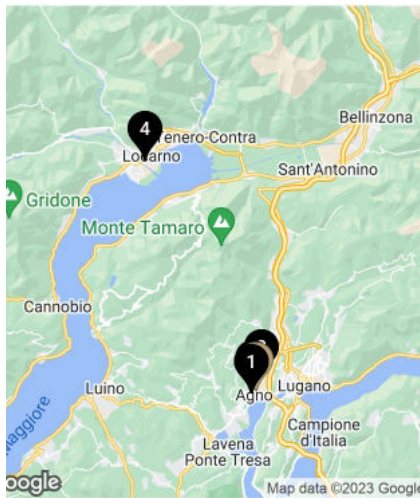
BAUJAHR

1987

LAGE DER LIEGENSCHAFT

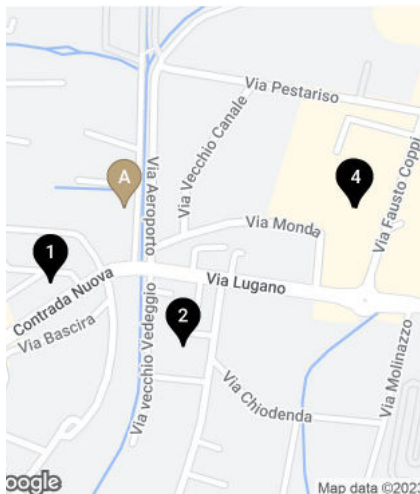


DIE INFRASTRUKTUR



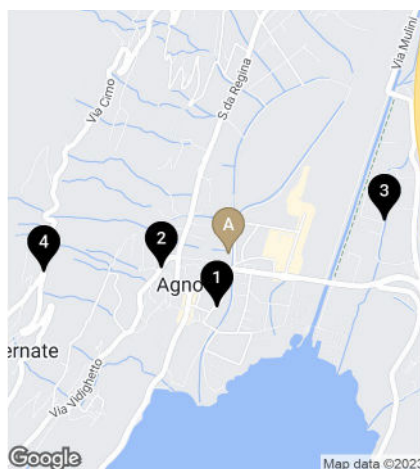
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Primarschule 600 m	7'	4'	2'
2 Kindergarten 800 m	8'	6'	3'
3 Sekundarschule (Mittel- und Ob... 21' 2.2 km	7'	4'	
4 Kantonsschule Lugano 4.6 km	78'	29'	14'



Einkauf

			
1 Denner Partner 130 m	3'	1'	1'
2 Coop Supermercato Agno 186 m	4'	2'	1'
3 Centro Agno 283 m	8'	4'	2'
4 Migros Supermercato 286 m	6'	3'	1'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Agno, Posta/FLP 282 m	4'	3'	3'
2 Agno, Chiesa 358 m	7'	4'	2'
3 Piodella, Zona Industriale 839 m	21'	8'	3'
4 Vernate, Bivio per Cimo 972 m	57'	34'	8'

DIE GEMEINDE AGNO

6982 Agno liegt im Distretto di Lugano, im Kanton Tessin. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Agno hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -0.5% pro Jahr auf 4'396 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 11.6% (Kanton: 11.7%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +2.5% verändert (Kanton: +9.2%).

BESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Attraktive, helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit praktischem Grundriss, einem Sonnenbalkon und inklusive eines Aussenparkplatzes. In der Gemeinde Agno, nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, in einer grünen, ruhigen und vor allem sonnigen Gegend, verkaufen wir eine 2,5-Zimmer-Wohnung im 5. Stock eines 1987 erstellten, gepflegten, gut erhaltenen Mehrfamilienhauses.

Das Liegenschaft besteht aus insgesamt 35 Wohnungen, verteilt auf sechs Etagen, mit Balkonen und einer schönen Gartenanlage, die begeistert. Im Untergeschoss befinden sich die folgenden allgemein von allen Eigentümern nutzbaren Räume:

- zwei Waschräume mit je einer Waschmaschine und je einem Tumbler
- zwei Trockenräume zum Aufhängen und Trocknen der Wäsche
- eine gedeckte Autoeinstellhalle mit 19 gedeckten Parkplätzen
- fünf ungedeckte Autoabstellplätze, die sich direkt vor der Liegenschaft befinden

Die privaten, den einzelnen Wohnungen zugehörigen Kellerabteile befinden sich ebenfalls im Untergeschoss.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnung ist charmant, praktisch, mit Holz verkleideten Decken, schönen Parkettböden. Die Raumaufteilung ist wie folgt: Entrée, einer zum Wohn- und Essraum hin abschliessbaren, separaten, kleinen Küche mit einem Herd, vier Kochplatten, Külschrank und Backofen.

Vom geräumigen, hellen Wohnzimmer gelangt man direkt auf den grossen, lang gezogenen Balkon.

Das Schlafzimmer ist freundlich, hell und verfügt über einen praktischen, grossen Einbauschränk. Es gibt eine Nasszelle mit blauen Keramikkacheln, mit Badewanne, WC und mit einem Lavabo.

Zwei grosszügige Waschräume mit Waschmaschine und Tumbler befinden sich im UG. Es gibt jedoch die Möglichkeit für den Anschluss einer privaten Waschmaschine, eines privaten Wäschetrockners oder eines privaten Geschirrspülers im Bad oder in der Küche.

Wir raten Ihnen aber dringendst, die Installation und den Wasseranschluss ans Gerät nicht eigenhändig, sondern nur durch einen qualifizierten Sanitärfachmann vorzunehmen und vorgängig die Stockwerkeigentumsverwaltung zu informieren, denn das Leitungssystem ist Miteigentum und nicht Sonderrecht.

Die Decken in sämtlichen Räumen und auch in der Nasszelle, sind mit Holz verkleidet, was der Wohnung ein warmes, heimeliges Wohnambiente verleiht.

Im Preis inbegriffen ist ein privates Kellerabteil (bezeichnet mit klein n, „n“) sowie ein ungedeckter Autoabstellplatz (bezeichnet mit klein u, „u“), der sich direkt draussen vor der Liegenschaft befindet.

Agno verfügt über einen eigenen Flugplatz und einen schönen Campingplatz. Ein öffentlicher, gepflegter Badestrand (Lido) befindet sich direkt am Luganersee, nur wenige Meter zu Fuss von Ihrem Zuhause entfernt.

Das Lido und das mediterrane Flair der ganzen Tessiner Region mit dem Luganersee und dem Lago Maggiore sorgen besonders im Sommer für ausgelassenen Badespass, viel Musse und Erholung.

Die umliegenden Berge und sanften grünen Wälder und Hügel laden zudem zu schönen Wanderungen und zu anderen sportlichen und kulinarischen Ausflügen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Lage ist strategisch günstig, da sie sich in unmittelbarer Nähe der Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel, zahlreicher Geschäfte und lokaler Dienstleistungen sowie der Hauptverkehrsstrassen befindet.

Die Wohnung eignet sich somit bestens sowohl als Hauptwohnsitz, ist als auch als Ferienwohnung bestens geeignet.

DISTANZEN MIT DEM AUTO

Von Agno erreichen Sie


- Lugano in 16 Minuten (6.9 km)
- Bellinzona in 28 Minuten (29.5 km)
- Locarno in 41 Minuten (41.8 km)
- Chiasso in 25 Minuten (28.1 km)

INTERESSIERT?

Das Verkaufsexposé sowie die detaillierten Unterlagen können Sie unter dem [folgendem Link](#) auf unserer Website downloaden.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie.

Antonio Jurado, Tel. +41 78 252 11 55, freut sich über Ihren Anruf und trifft sich mit Ihnen vor Ort in Agno gerne für eine Vor-Ort-Besichtigung.

 **+41 78 252 11 55**



ANTONIO

Jurado



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 410'000.–
Nebenkosten	CHF 2'000.– / Jahr
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 930.–
Erneuerungsfonds Wert	CHF 281'034.–
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2021

ZUSATZANGEBOTE

1 x Keller-Lager	INKLUSIV
1 x Aussenparkplatz	INKLUSIV

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	52 m ²
Balkonfläche	6 m ²
Wertquote	31/1000

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Gepflegt
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Lift
- ☑ Parkplatz
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	1987
Etage	5	Zustand	Gepflegt
Zimmer	2.5	Parzellen-Nr.	1272
Nasszellen	1	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Anzahl Wohneinheiten	35	Wärmeverteilung	Wandheizung
Etagen	6	S-Nummer	S13482

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND



Küche



Normal



Gut in Stand gehalten



Badezimmer



Normal



Gut in Stand gehalten



Fussboden



Gehoben



Gut in Stand gehalten



Fenster



Normal



Gut in Stand gehalten

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND



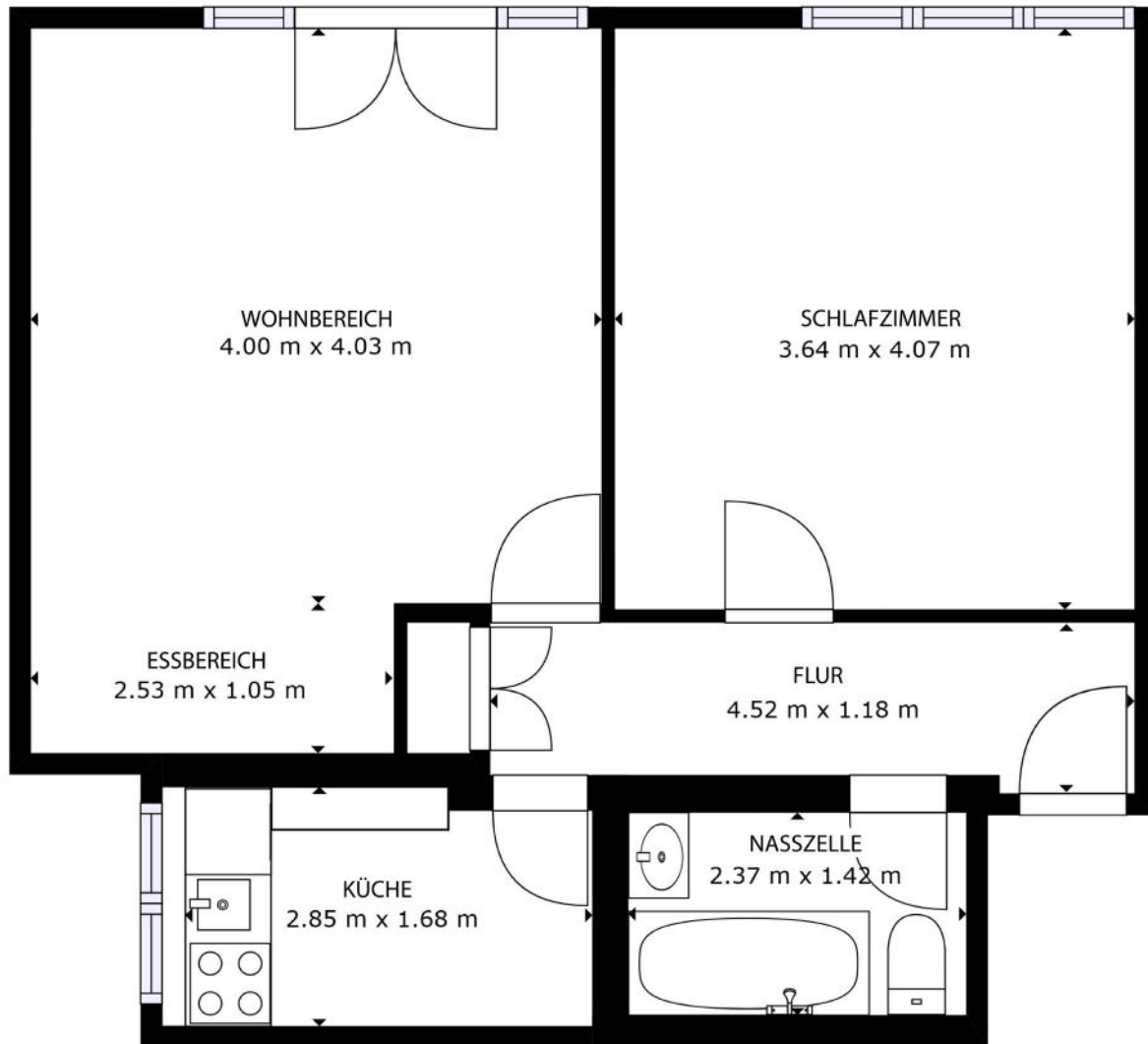
18% der Gebäude in **Tessin (Kanton)** sind günstiger

82% sind teurer

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohn - Essraum



Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Schlafzimmer



Balkon



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Balkon



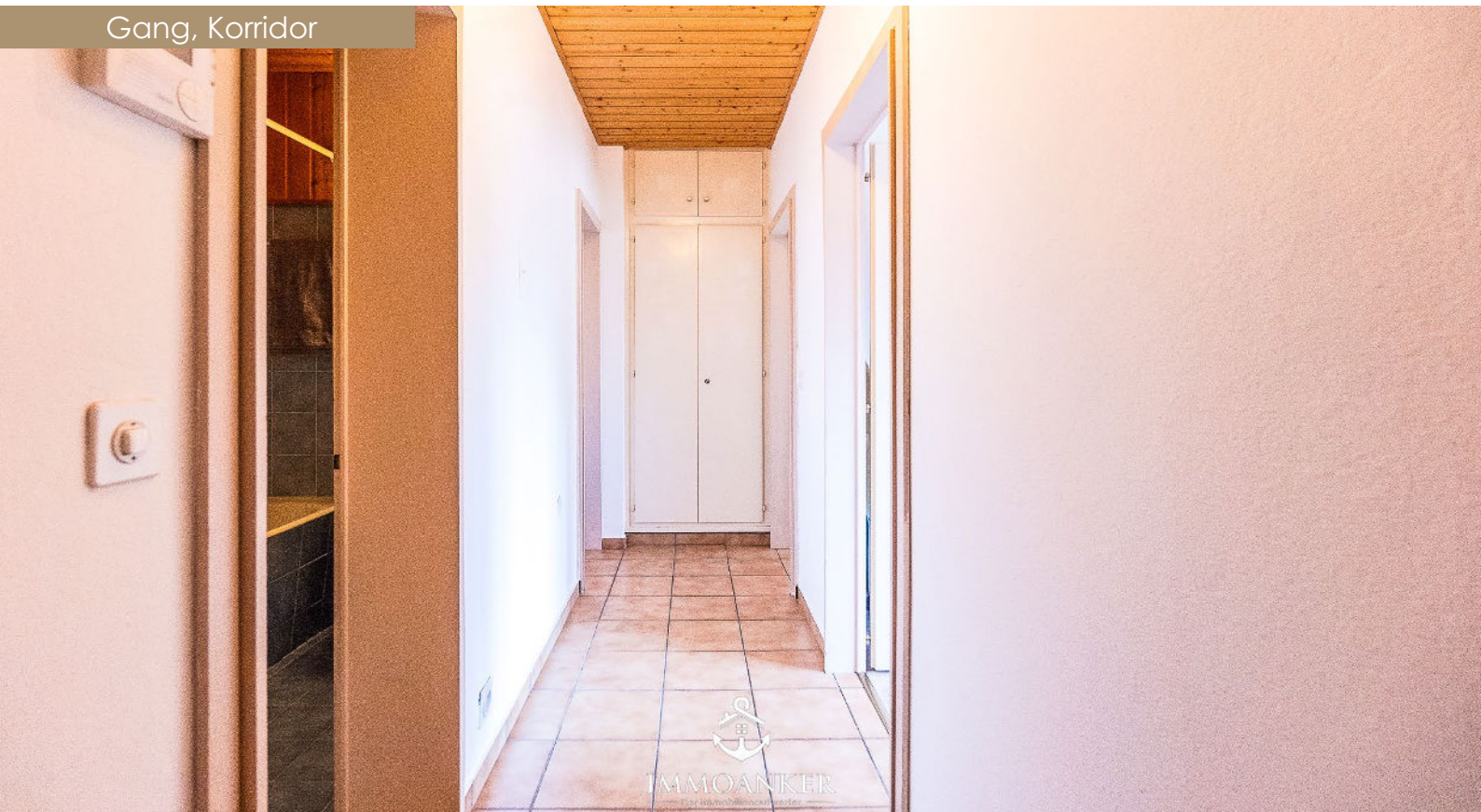
Aussicht vom Balkon



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Gang, Korridor



Dollhouse





IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

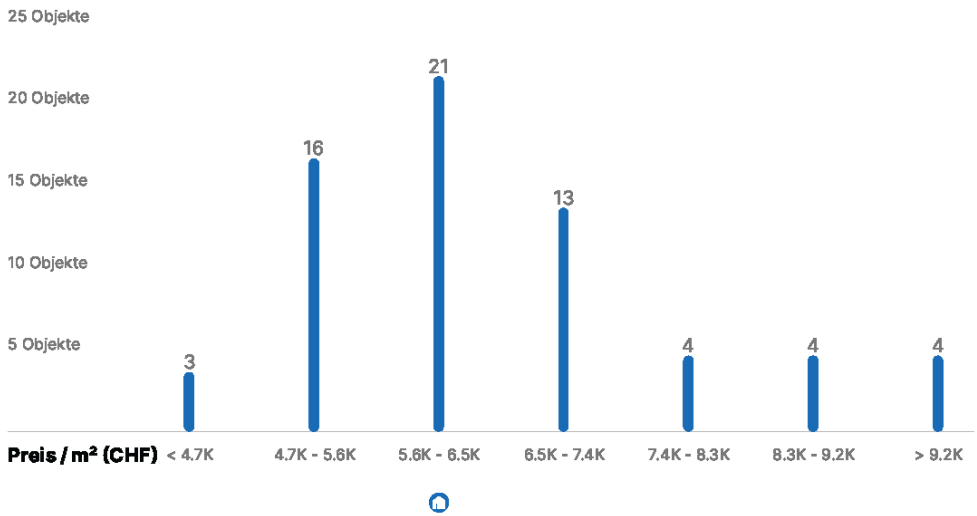
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

MARKTWERTEINSCHÄTZUNG

Markttrends

6982 (Codice Postale) Letztes Jahr

Preis / m² Verteilung



Preis Entwicklung / m²

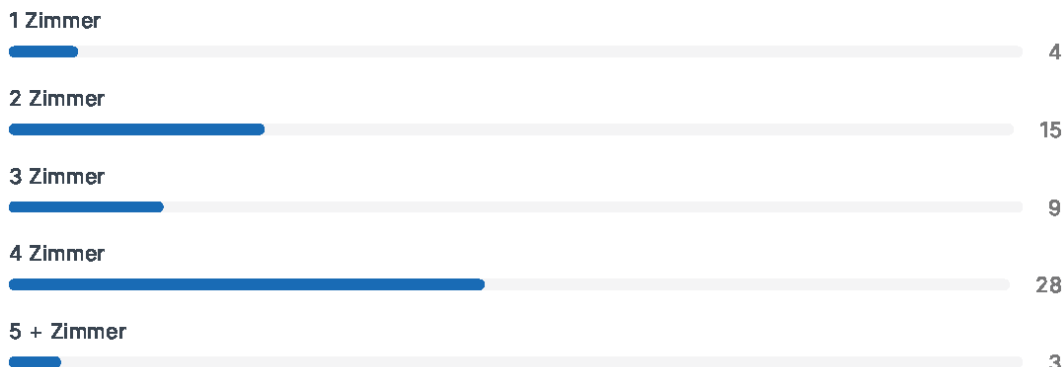


Markttrends

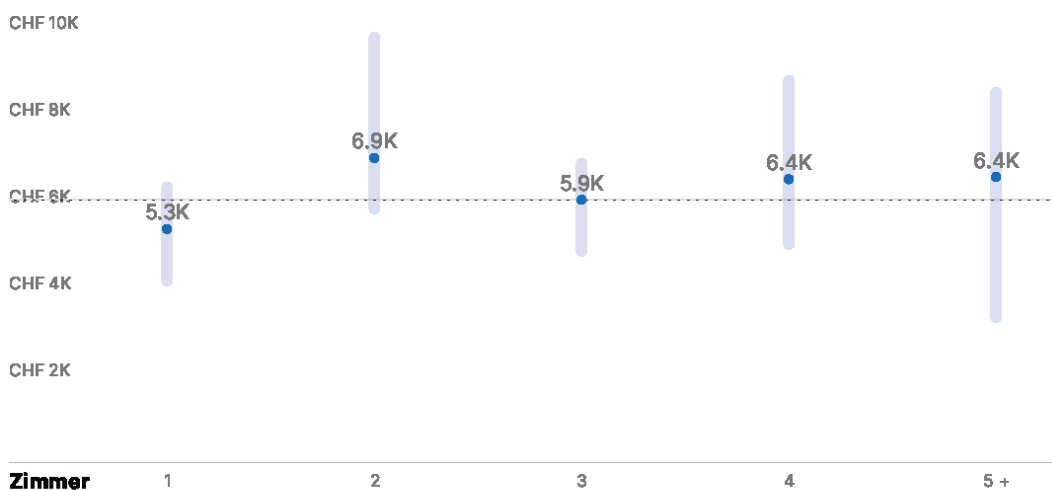
6982 (Codice Postale)

Letztes Jahr

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² Verteilung nach Zimmeranzahl

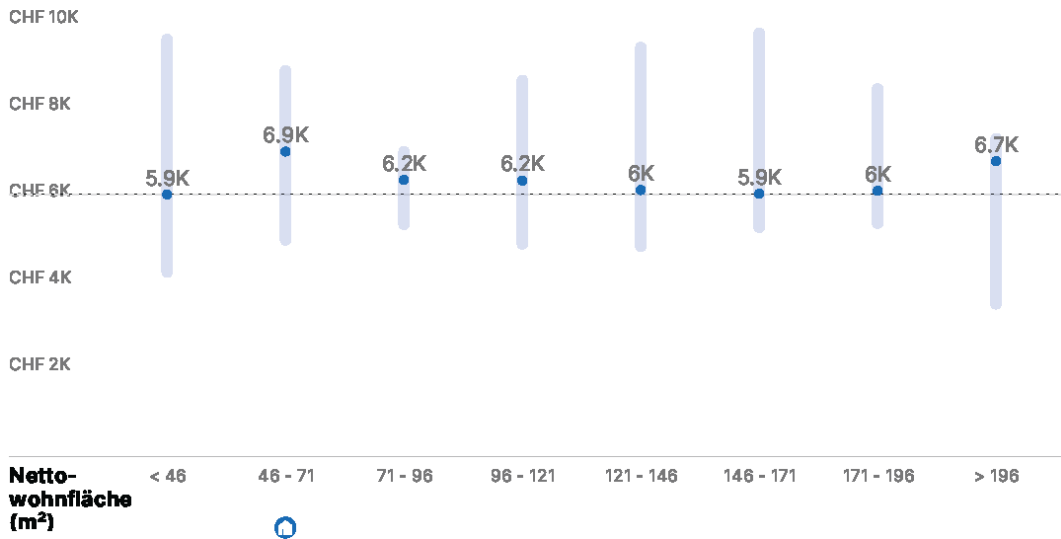


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

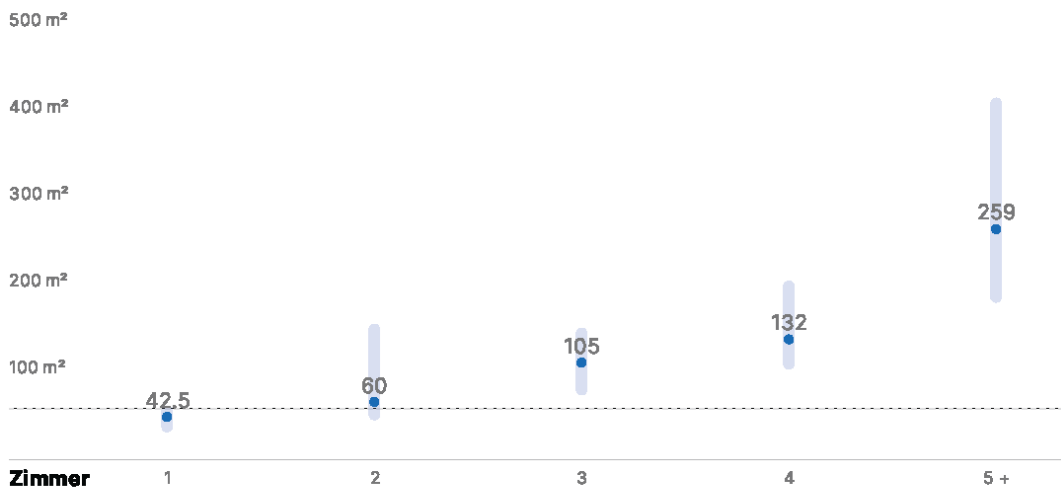
Markttrends

6982 (Codice Postale) Letztes Jahr

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



● Angebote — Preisspanne ● Ihre Immobilie



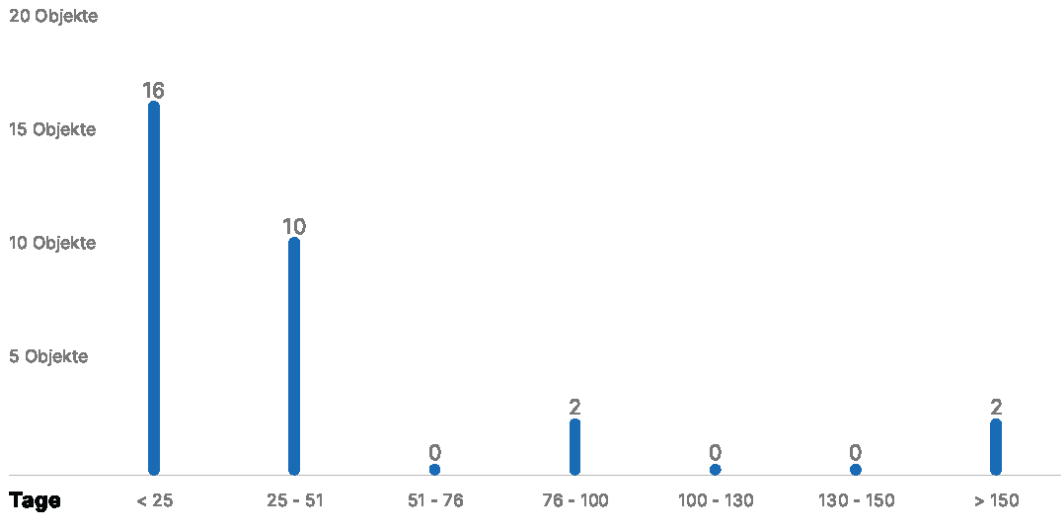
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

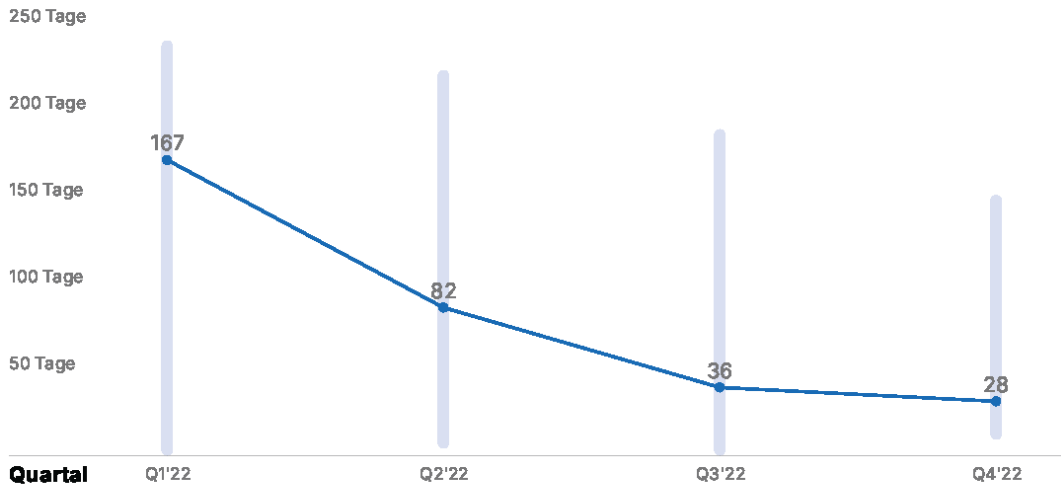
Markttrends

6982 (Codice Postale) Letztes Jahr

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers Zeit



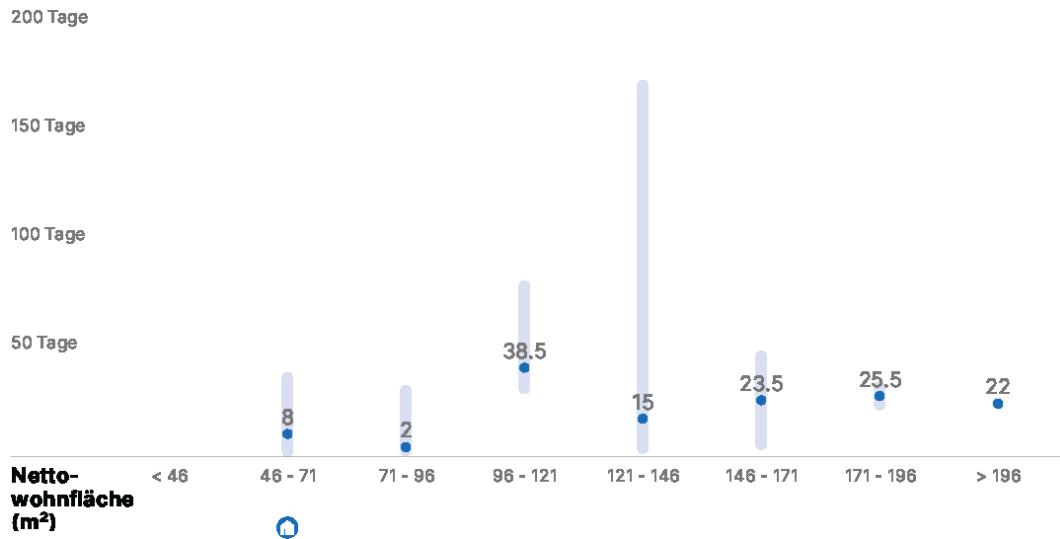
● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

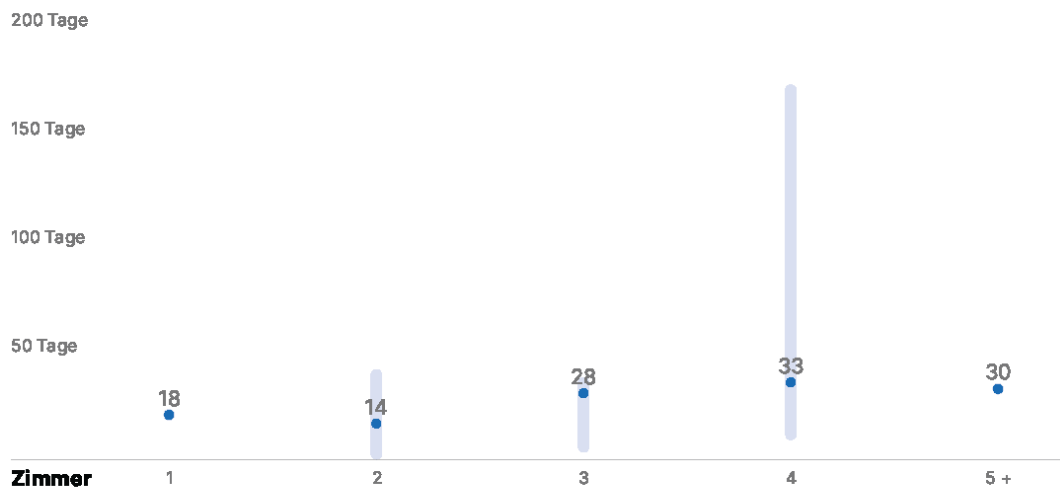
6982 (Codice Postale)

Letztes Jahr

Vermarktungsdauers vs Wohnfläche



Vermarktungsdauers vs Zimmer-Anzahl

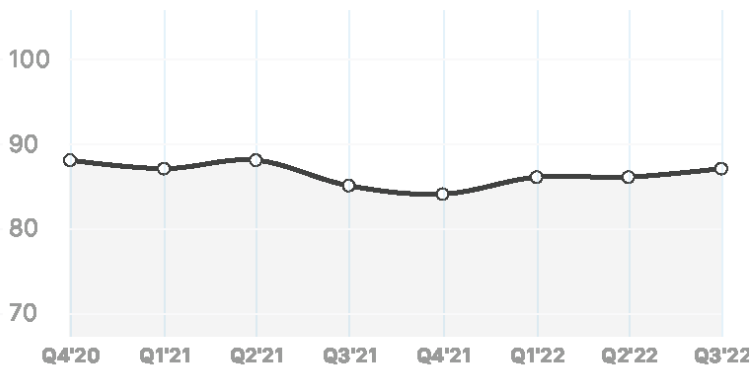


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



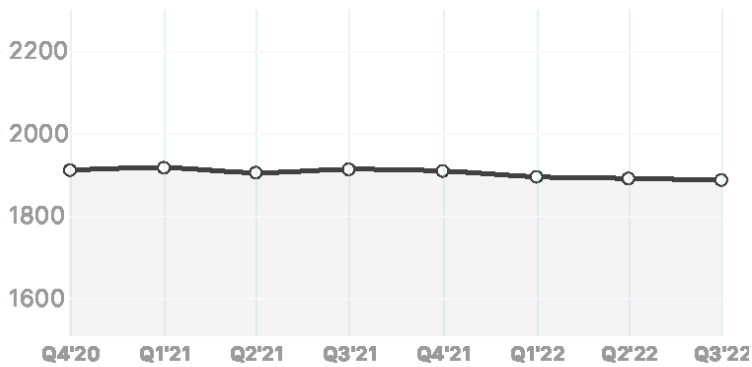
87

Tage auf dem Markt

+ 2 %

Q3'21 vs Q3'22

Gesamtanzahl Angebote online



1886

Gesamtanzahl Angebote online

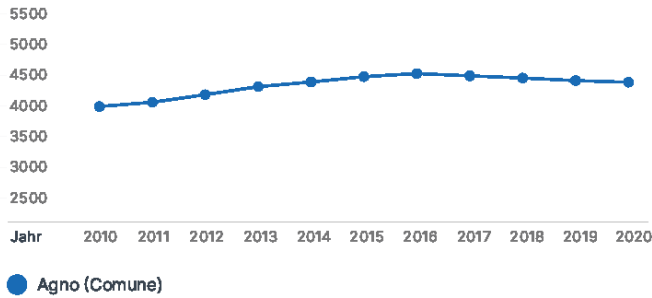
- 1 %

Q3'21 vs Q3'22

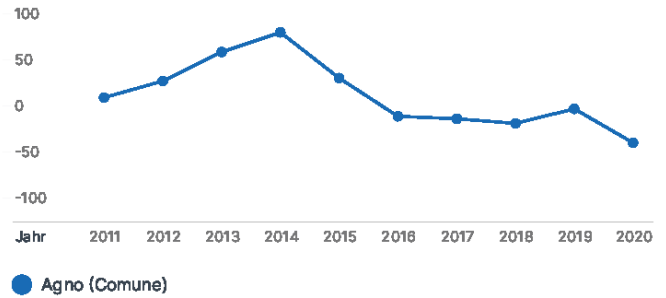
Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: Agno (Comune)

Einwohnerzahl

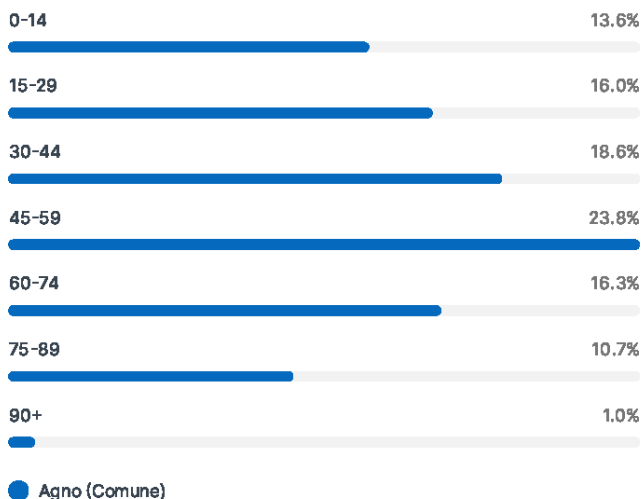


Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

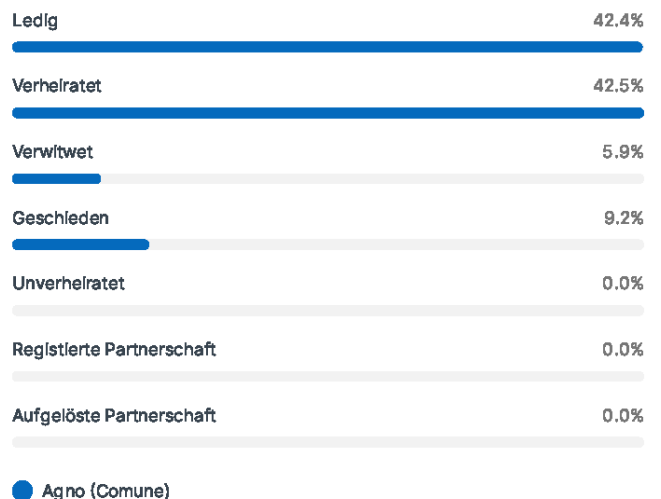


Sozio-Ökonomie > Demografie


Alter (2020)



Familienstand (2020)





Umwelt > Geräusch

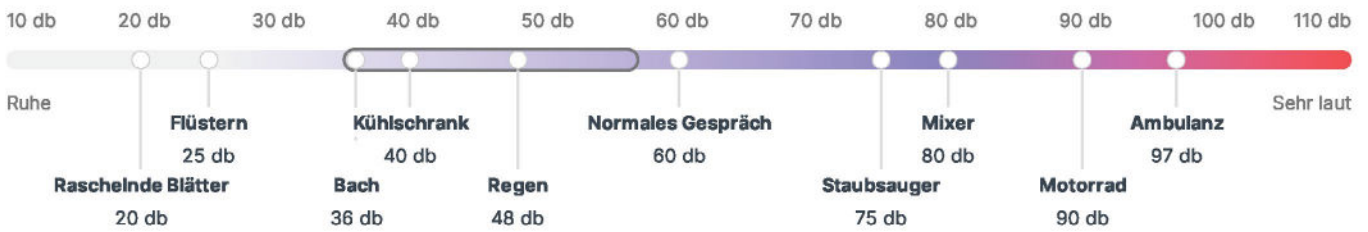


Mittlerer Geräuschpegel

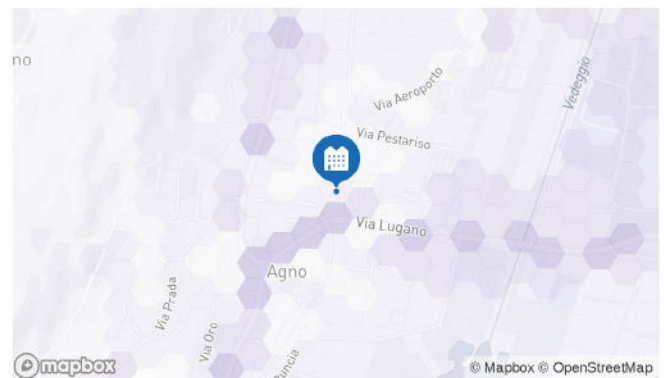
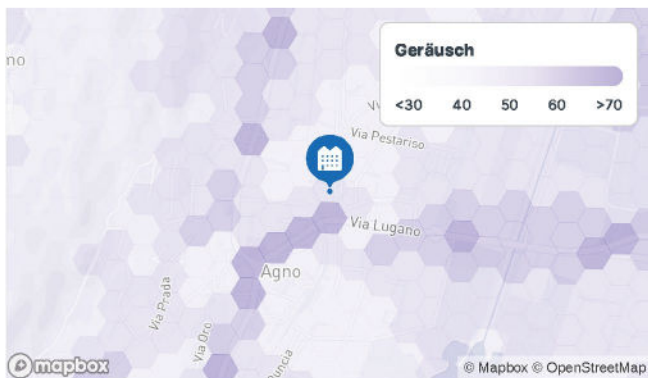
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

 **Nächste grosse Strasse:** 75 m

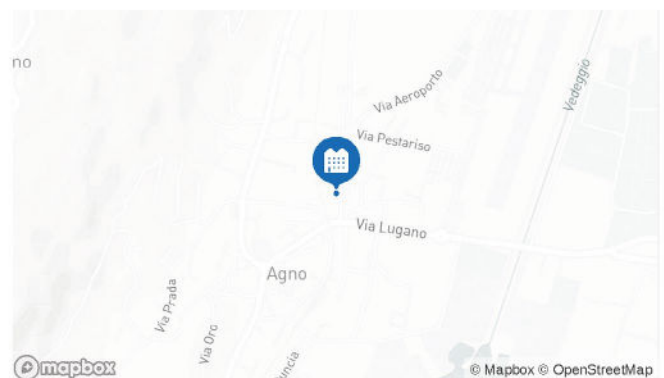
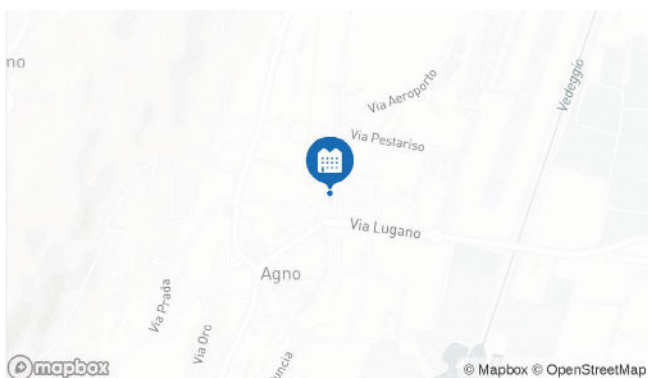
 **Nächste Zuglinie:** 2.7 km



Strassenlärm



Zuggeräusch



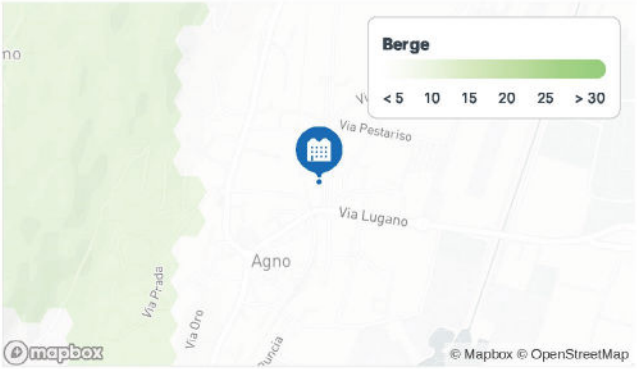
Umwelt > Aussicht

Aussicht

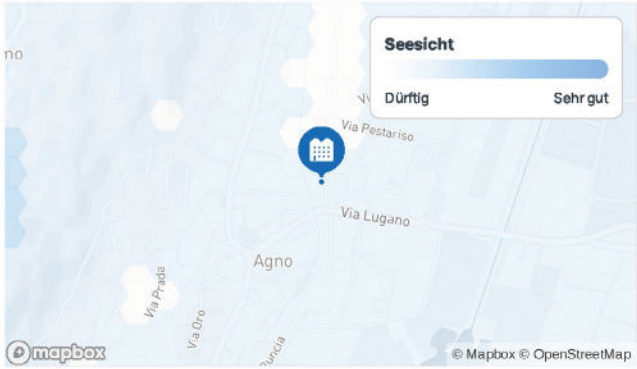
Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

Hangneigung: 3°

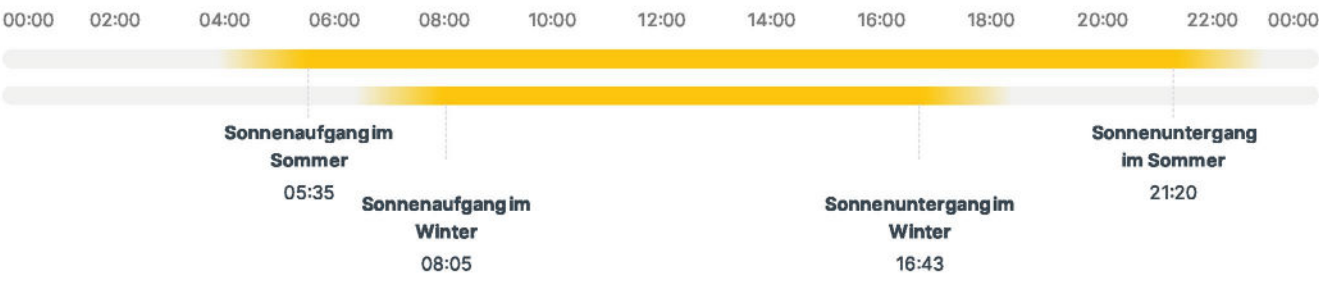
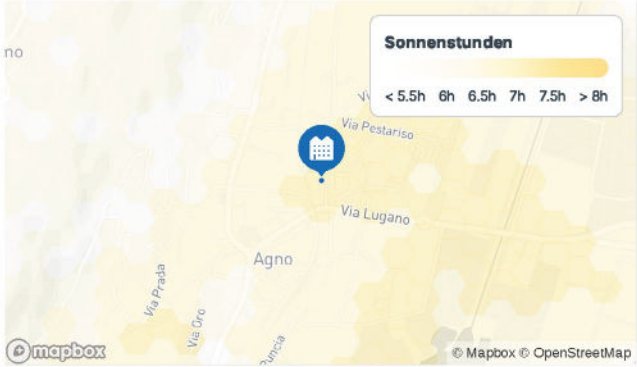
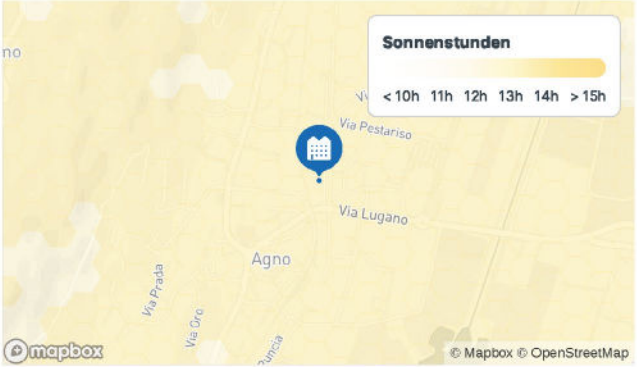
Berge



Seesicht



Sonnenstunden



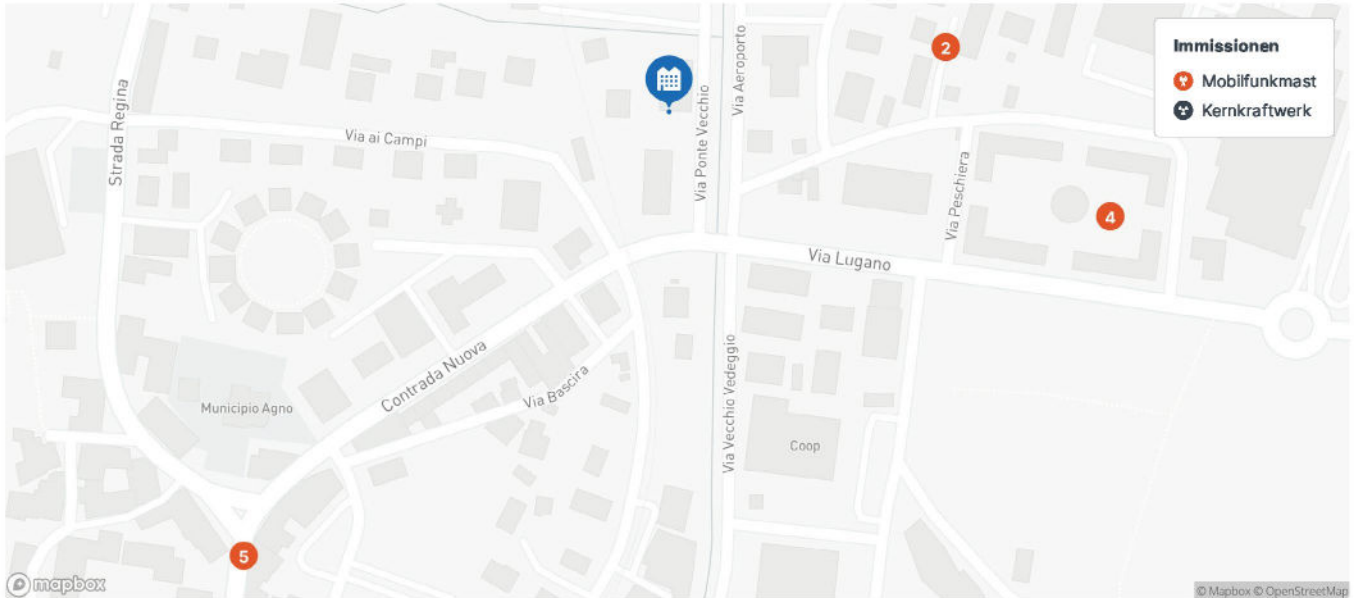
Umwelt > Immissionen

5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

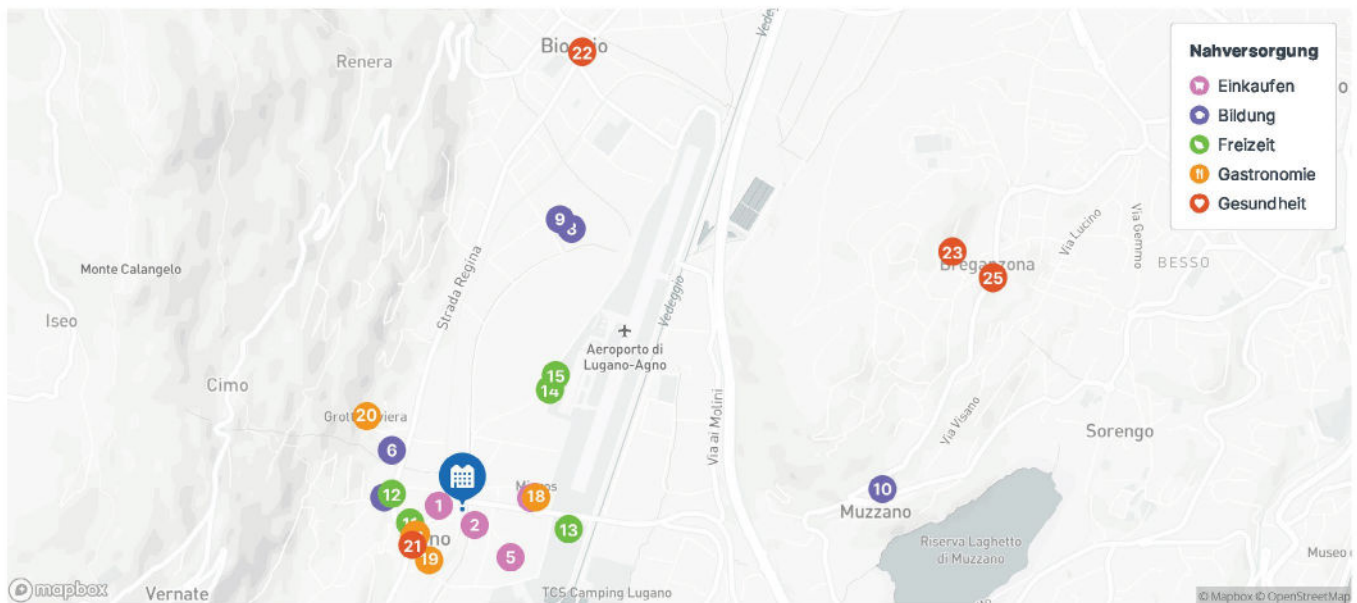
Nächstgelegener Mobilfunkmast: 133 m



Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	133 m
2	Mobilfunkmast	133 m
3	Mobilfunkmast	220 m
4	Mobilfunkmast	220 m
5	Mobilfunkmast	302 m

Nahversorgung



4.8 Einkaufen

1	Denner Partner	129 m
2	Coop Supermarkt	173 m
3	Migros MMM	275 m
4	Migrolino	287 m
5	Aldi	347 m

3.7 Bildung

6	Kindergarten	301 m
7	Schule	310 m
8	Schule	1.1 km
9	Scuola Media Agno	1.1 km
10	Schule	1.6 km

3.2 Freizeit

11	Park	257 m
12	Sport	280 m
13	Sport	451 m
14	Sport	495 m
15	Sport	553 m

4.4 Gastronomie

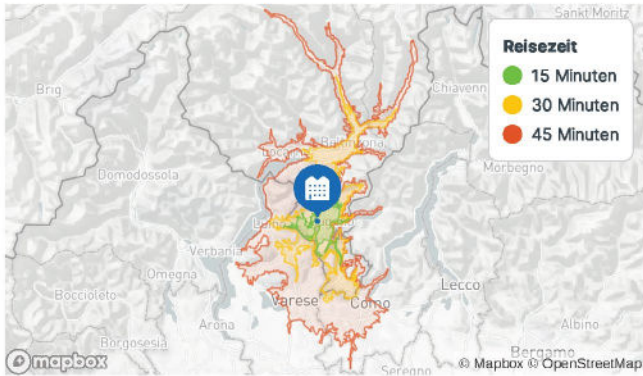
16	Cafe Bar Centrale	273 m
17	Ristorante Bar Soldati	284 m
18	Migrolino	295 m
19	Hostaria San Marco	332 m
20	Grotto Riviera	456 m

3.3 Gesundheit

21	Apotheke	313 m
22	Apotheke	1.7 km
23	Zahnarzt	2.1 km
24	Dr. Schwarz	2.2 km
25	Dr. Paolo Städler	2.2 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

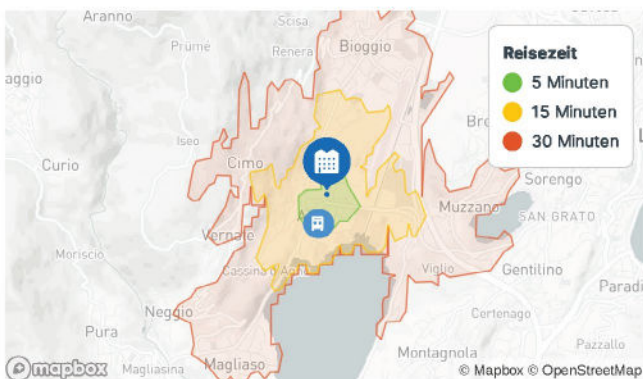


🚧 Autobahnauffahrt 2.7 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 93 Einkaufen
- 🎓 84 Bildung
- 🍽️ 374 Gastronomie
- 🏥 85 Gesundheit
- 🎮 610 Freizeit

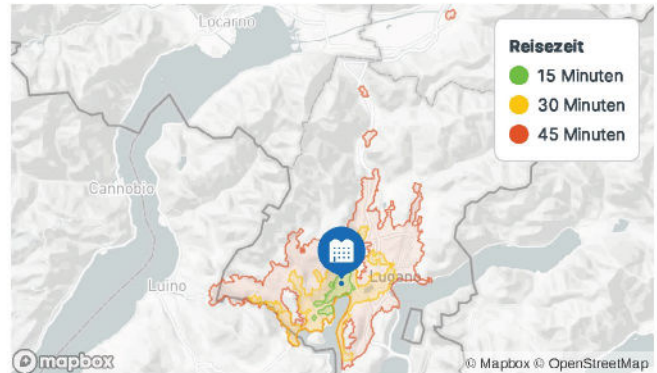
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 4 Bildung
- 🍽️ 9 Gastronomie
- 🏥 1 Gesundheit
- 🎮 12 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



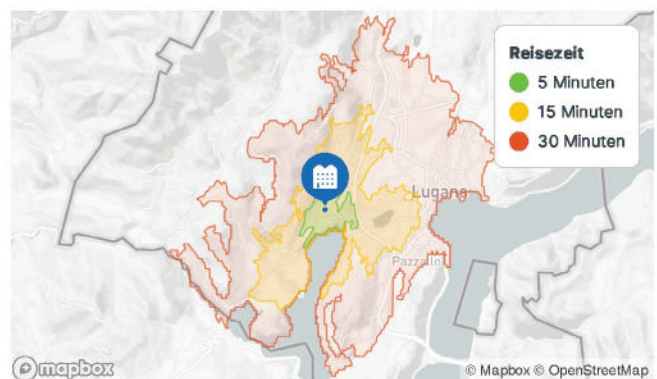
🚆 Bahnhof Agno 317 m

🚌 Bus Agno, Posta/FLP 327 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 12 Einkaufen
- 🎓 4 Bildung
- 🍽️ 13 Gastronomie
- 🏥 2 Gesundheit
- 🎮 25 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 18 Einkaufen
- 🎓 13 Bildung
- 🍽️ 38 Gastronomie
- 🏥 7 Gesundheit
- 🎮 87 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 Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023