



CH-6900 Lugano, Via Berna 7

Casa bifamiliare con 2 Appartamenti e 2 Garage nel Cuore di  
Lugano  
CHF 1'250'000.-

# Descrizione

A Lugano, in Via Berna 7, in una zona tranquilla e centrale, proponiamo in vendita una casa bifamiliare di 153 m<sup>2</sup> con due appartamenti indipendenti di 3.5 locali e 2 garage.

L'edificio risale agli anni '50 ed è nel complesso ben mantenuto, con dotazioni semplici e alcuni interventi di rinnovo da prevedere. Tra il 2008 e il 2010 sono stati eseguiti importanti lavori di manutenzione: rifacimento della facciata, sostituzione delle finestre, installazione di schermature solari, rinnovo dell'impianto di riscaldamento, del tetto e del balcone.

## Caratteristiche principali:

- Superficie abitabile complessiva: 153 m<sup>2</sup>
- 2 appartamenti indipendenti: 63 m<sup>2</sup> + 65 m<sup>2</sup>
- Superfici accessorie: 22 m<sup>2</sup>
- Balconi e terrazze: 3 m<sup>2</sup>
- Cantina e locali tecnici separati
- Giardino privato: 120 m<sup>2</sup>
- 2 garage singoli

## Piano terra:

2 garage singoli, locale di deposito con lavabo/WC (non abitabile) e accesso indipendente, locale tecnico con lavanderia comune, cantina parzialmente interrata con ingresso separato.

## 1° e al 2° piani:

Entrambi gli appartamenti, situati al 1° e al 2° piano,

offrono una disposizione degli spazi funzionale e luminosa, così composta:

- Ingresso / Corridoio
- Soggiorno
- Camera matrimoniale
- Camera singola
- Cucina separata
- Bagno

## Situazione locativa attuale:

- 2° piano: affittato come residenza primaria
- 1° piano: utilizzato dal proprietario come residenza secondaria

Questa configurazione rende l'immobile ideale sia come **investimento a reddito**, sia per uso abitativo **multigenerazionale** o **combinato proprietario/inquilino**.

# Dati generali

Disponibilità	<b>Da convenire</b>	Numero servizi	<b>1</b>	Prezzo dell'oggetto	<b>CHF 1'250'000.-</b>
Tipo	<b>Casa bifamiliare</b>	Anno costruzione	<b>1955</b>		
Riferimento	<b>1359</b>	Superficie abitabile	<b>153 m<sup>2</sup></b>		
Locali	<b>7</b>	Superficie terreno	<b>201 m<sup>2</sup></b>		
Camere	<b>4</b>	Parcheggi	<b>2</b>		
Bagni	<b>2</b>				

# Vista esteriore



# Foto



# Vista esteriore



# Vista interiore







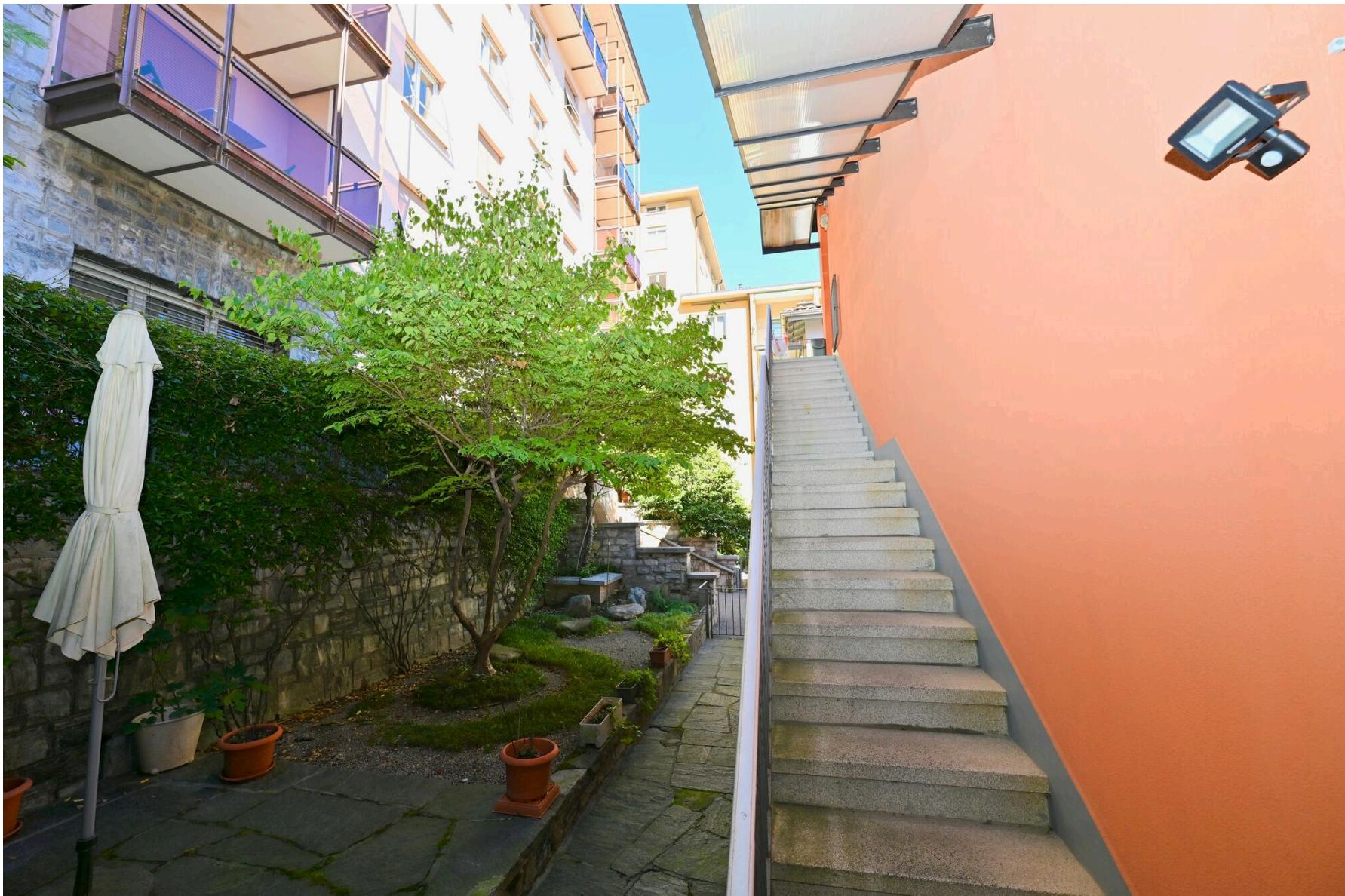








# Vista esteriore



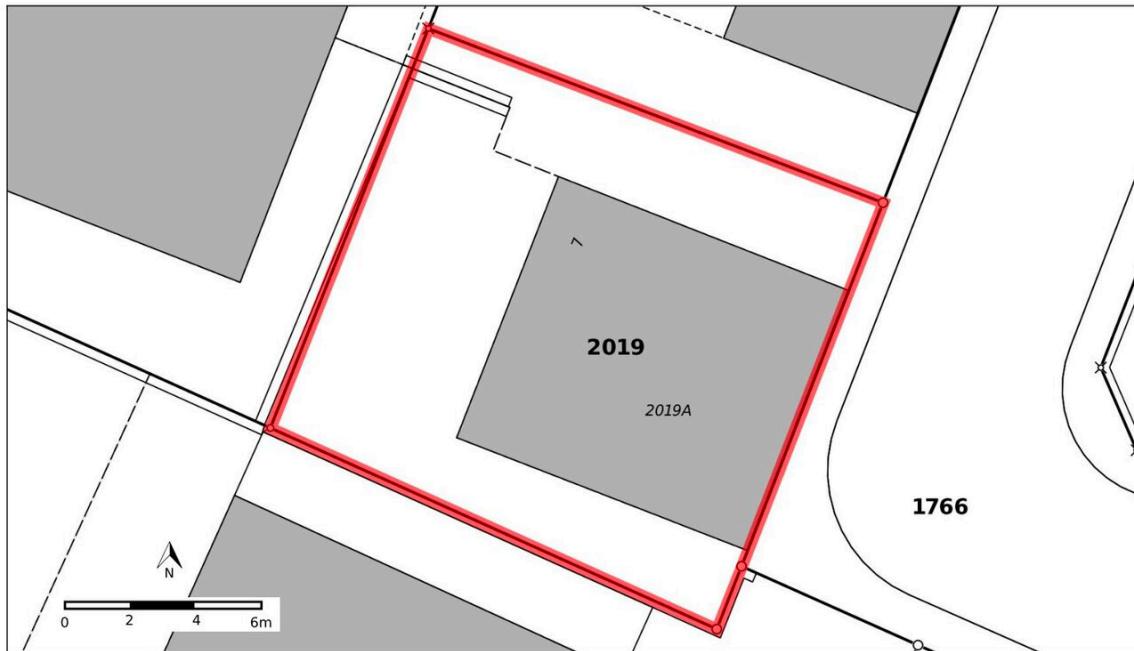


# Vista interiore



# Piano

## Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)



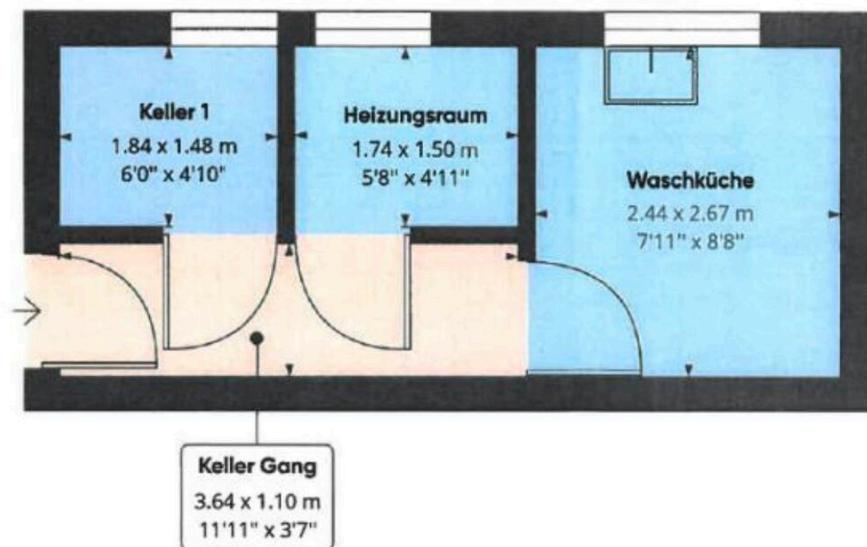
### Numero del fondo

**2019**

Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH988502070901
Comune (N. UST)	Lugano (5192)
Sezione	Lugano
Superficie	201 m <sup>2</sup>

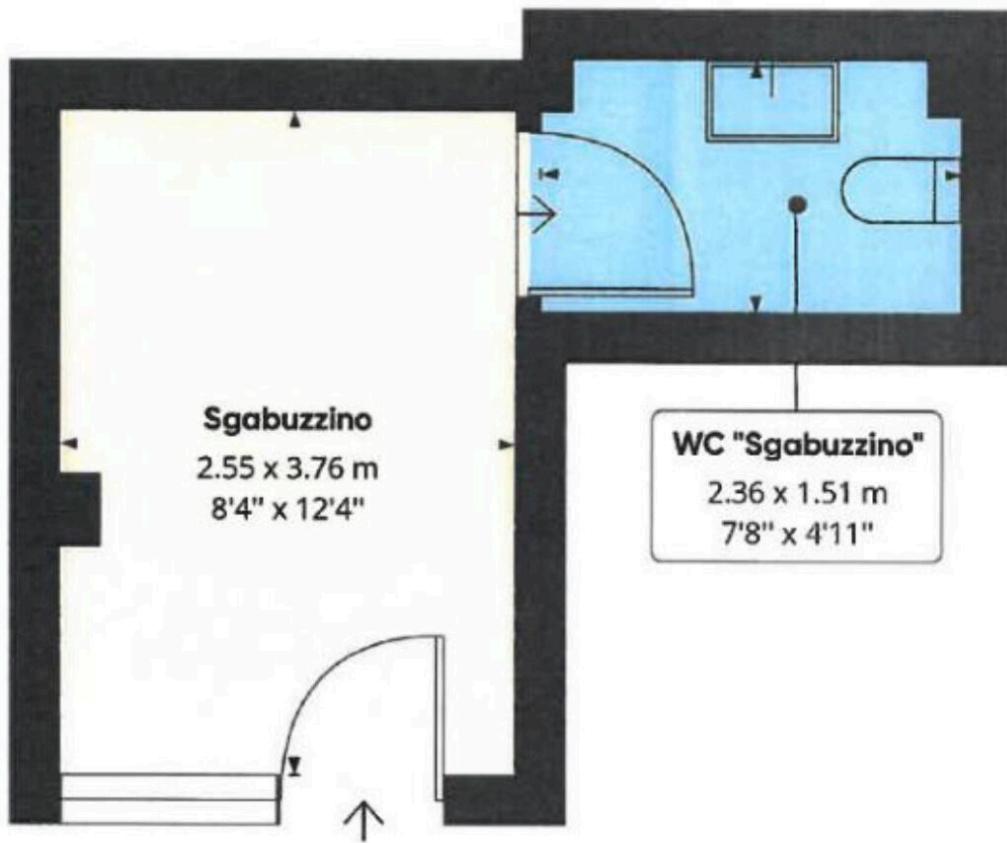


Approximate total area<sup>10</sup>  
680.34 ft<sup>2</sup>  
63.21 m<sup>2</sup>



Approximate total area<sup>(1)</sup>

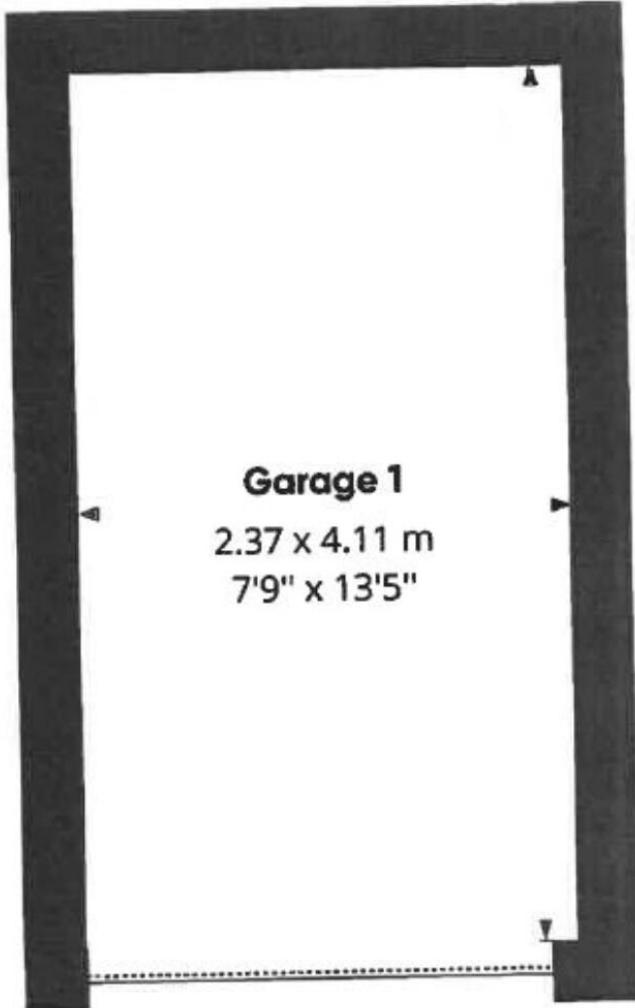
175.37 ft<sup>2</sup>  
16.29 m<sup>2</sup>



Approximate total area<sup>(1)</sup>

141.78 ft<sup>2</sup>

13.17 m<sup>2</sup>



**Approximate total area<sup>(1)</sup>**

105.80 ft<sup>2</sup>

9.83 m<sup>2</sup>



**Approximate total area<sup>(1)</sup>**

150.20 ft<sup>2</sup>

13.95 m<sup>2</sup>

# Contatto

## Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b  
6983 Magliaso

Tel.: +41 78 637 66 15  
[fabio@sequoiaconsulting.ch](mailto:fabio@sequoiaconsulting.ch)  
<http://sequoiaconsulting.ch>

## Il tuo consulente

**Signor Ferrari Fabio**  
[fabio@sequoiaconsulting.ch](mailto:fabio@sequoiaconsulting.ch)  
Cel.: +41 78 637 66 15

## Note

---

---

---

---

---

---

---

---