

Morbio Inferiore – Tessin

## Immeuble attrayant au rez-de-chaussée, parfaitement entretenu et loué

**CODE DU BIEN: IT252942657**



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PRIX D'ACHAT: 5.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.780 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.470 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Contact

**CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT252942657	Prix d'achat	5.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 1.780 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1967	Commission pour le locataire	Sous réserve de la commission
Place de stationnement	16 x Autre	Surface total	ca. 2.470 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin**

## Une première impression

À Morbio Inferiore, Viale Breggia 5, nous présentons un intéressant immeuble résidentiel à revenus, situé dans une position particulièrement favorable grâce à la forte présence de frontaliers et à la proximité immédiate de la frontière, de Chiasso et de Mendrisio. Un contexte bien établi, desservi et très recherché, idéal pour les investisseurs à la recherche d'un actif stable et performant.

La propriété, construite en 1967 et entretenue avec grand soin au fil des ans - avec des documents d'entretien disponibles pour les quinze dernières années - est développée sur un terrain de 1 663 m<sup>2</sup> et fait l'objet d'un PPP, "propriété par plan". Il se compose de deux entrées indépendantes, chacune dédiée à 12 appartements, pour un total de 24 unités résidentielles, dont 23 sont actuellement louées. La structure comprend quatre étages, un grenier non habitable et un sous-sol, où se trouvent les vingt-quatre caves, les locaux techniques et les espaces communs tels que les buanderies et les séchoirs.

Les appartements, répartis en trois types différents, offrent des coupes fonctionnelles très demandées sur le marché local : des unités de trois pièces et des variantes de quatre pièces, toutes dotées d'un balcon, d'une cave et d'espaces intérieurs bien organisés. Les surfaces commerciales varient entre 67 et 79 mètres carrés, répondant ainsi efficacement aux besoins des utilisateurs mixtes, familiaux et professionnels.

La surface utile brute est de 2469,83 m<sup>2</sup>, dont 1781,28 m<sup>2</sup> pour les appartements seuls + 50,80 m<sup>2</sup> pour les garages + 483,93 de sous-sol (caves et locaux communs et techniques) + 153,82 de parties communes.

La propriété comprend 18 places de parking et 6 garages.

L'immeuble est équipé d'une installation solaire sur le toit et est déjà préparé pour l'installation d'un ascenseur, pour lequel un devis ciblé est disponible.

Le rendement actuel est d'environ 230 000 CHF (environ 246 448 euros) en loyers annuels, avec un potentiel d'expansion allant jusqu'à 260 000 CHF (environ 278 593 euros), car certains contrats arrivant à échéance - entre mars 2026 et septembre 2028 - ont des valeurs inférieures aux loyers du marché. La demande s'élève à 4 900 000 francs suisses, soit 5 250 414 euros.

Sur la base du Prêt Hypothécaire de la Banque d'Etat, il existe 8 dossiers hypothécaires (6 au porteur et 2 nominatifs - 1er à 8ème degré) pour un montant total de CHF 2.617.500 (en euros environ 2.804.685) en capital, répartis en 4 hypothèques, avec les taux suivants (ceux-ci fixes) : 0,90% - 1,25% - 3,10% et (celui-là variable) 1,09%.

Echéances : 31.3.2027 renouvelable, tandis que le variable est sans échéance. Pour l'hypothèque, il y a à la fois la possibilité de reprise/transfert à l'acquéreur (sous réserve de vérification de la solvabilité par la Banca Stato), et la possibilité d'extinction en même temps que l'acte de vente.



VON POLL  
REAL ESTATE

Une documentation complète est disponible en cas d'intérêt, sur une base confidentielle.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)