

 <p>—AGENZIA IMMOBILIARE— <b>BONAPACE &amp; CEREGHINI</b> DI BONAPACE NICOLA &amp; CEREGHINI JACOPO <i>Amministrazioni Condominiali • Compravendite Immobiliari</i></p>	<p>TIONE DI TRENTO Via Durone 9/b Tel. <b>0465.324212</b> Fax 0465.328934 <a href="http://www.bonapacecereghini.it">www.bonapacecereghini.it</a> <a href="mailto:info@bonapacecereghini.it">info@bonapacecereghini.it</a></p>
--	---

## INDIPENDENZA E POSIZIONE STRATEGICA NEL CUORE DEL PAESE

### PONTE CAFFARO - vendita



**Superficie: 304 mq Prezzo: € 440.000**

Nel centro di Ponte Caffaro, vivace frazione del Comune di Bagolino affacciata sulle sponde settentrionali del Lago d'Idro, proponiamo in vendita esclusivo edificio indipendente terra-cielo, frutto di un intervento di demolizione e ricostruzione realizzato nei primi anni 2000.

Una soluzione unica, ideale sia per chi desidera coniugare abitazione e attività commerciale, sia per investitori alla ricerca di un immobile versatile e ad alto potenziale.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra:

**Piano terra – Spazio commerciale di grande visibilità (124 mq)**

Ampio e luminoso negozio ben curato, attualmente adibito a rivendita di calzature, caratterizzato da generose superfici vetrinate che garantiscono massima visibilità e luminosità naturale. Completa il piano un pratico deposito, anch'esso vetrinato.

La posizione è uno dei punti di forza: siamo nel cuore commerciale del paese, circondati da attività, servizi e numerosi parcheggi pubblici che assicurano un costante flusso di clientela. L'attività attualmente in essere è una realtà consolidata, operativa sul mercato da oltre 26 anni.

**Primo piano – Comfort abitativo e spazi ben distribuiti (90 mq)**

Accogliente appartamento quadrilocale composto da ingresso, due camere matrimoniali, bagno finestrato, ripostiglio anch'esso finestrato e una ampia zona giorno open-space con cucina a vista, zona pranzo e soggiorno.

Da qui si accede a una splendida terrazza di 34 mq, vero valore aggiunto dell'immobile: uno spazio ideale per momenti di relax all'aperto, perfetto per essere attrezzato con pergola, zona lounge o solarium.

Piano mansarda – Grande potenziale di sviluppo (90 mq)

Soffitta al rustico con altezze generose e predisposizioni impiantistiche già presenti (acqua, scarichi, energia elettrica), che consentono la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa senza necessità di sopraelevazione. Una straordinaria opportunità per ampliare la superficie dell'appartamento a primo piano o creare una seconda soluzione indipendente.

Alcune caratteristiche tecniche:

Tetto coibentato con tecniche dell'epoca di costruzione (anni 2000);

Serramenti in doppio vetro / termopan

Impianti autonomi per ciascun piano (riscaldamento e acqua calda con caldaia autonoma a metano), ideali per una gestione indipendente degli spazi residenziali e commerciali

Flessibilità di acquisto:

L'immobile viene proposto in vendita in blocco, ma è possibile valutare anche l'acquisto separato della parte commerciale e della zona residenziale.

Una soluzione rara sul mercato, che unisce posizione centrale, indipendenza, spazi generosi e grande versatilità: perfetta per chi cerca un investimento sicuro o una proprietà da vivere e valorizzare nel tempo.

[CLICCA QUI PER VEDERE IL VIDEO PRESENTAZIONE DELLA PROPRIETA'](#)

[CLOCCA QUI PER VEDERE IL VIRTUAL TOUR](#)

---

Nr. riferimento: 800

Stato immobile: Buono

Località: PONTE CAFFARO

Prezzo: € 440.000

Tipologia: rustico baita casa indipendente

Riscaldamento: Autonomo a metano

Superficie: 304 mq

Dotazioni: balcone, terrazzo, mansarda, arredato

Classe energetica: ND

---

# PLANIMETRIE