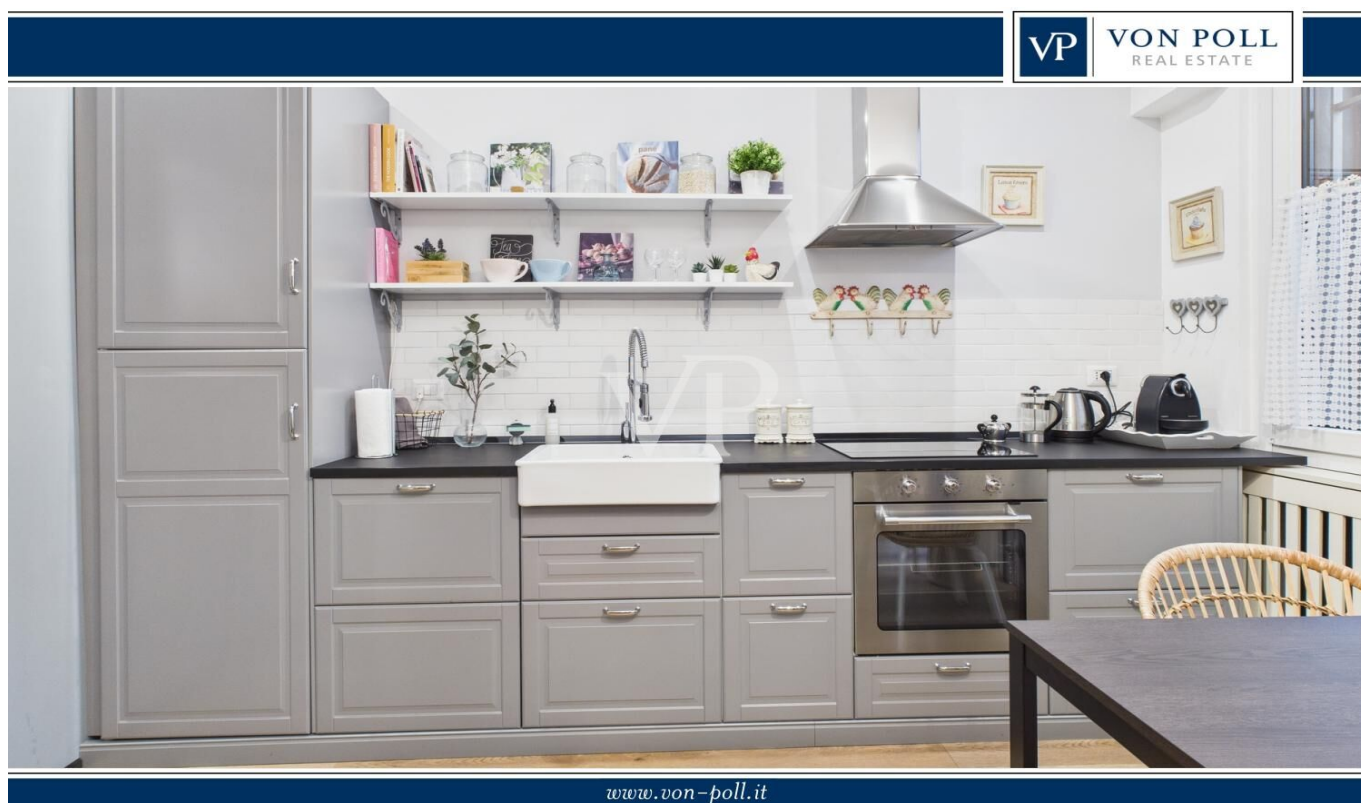


Milano – Dergano

Delizioso bilocale ristrutturato con alta redditività

CODICE OGGETTO: IT252942286



www.von-poll.it

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 38,6 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT252942286
Superficie netta	ca. 38,6 m ²
DISPONIBILE DAL	02.09.2025
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1940

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 52 m ²
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Anno di costruzione	1941
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.07.2035	secondo il certificato energetico	
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.		

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

La proprietà



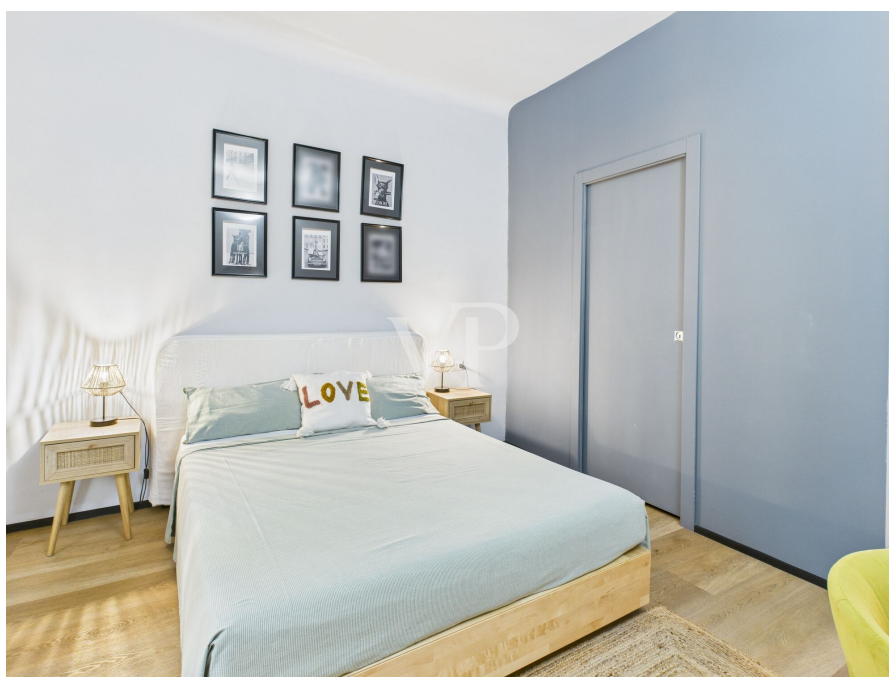
CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Una prima impressione

Elegante bilocale di 53 mq, a 200 metri dalla Metro MM3 (Dergano) e quindi a 10 min dal Duomo.

E' stato ristrutturato completamente nel 2023 ed arredato in modo pratico ed elegante (impianti nuovi, parquet, infissi insonorizzati, AC, porta blindata, videocitofono).

E' situato al terzo piano di un affascinante stabile anni '40 in stile "Vecchia Milano", in una via interna tranquilla del quartiere Dergano.

Dergano conserva il fascino delle “vecchie case di ringhiera”, con i loro balconi comunicanti e i cortili interni, ma sta rapidamente diventando un polo creativo e residenziale di nuova generazione, popolato da designer e creativi, attratti dagli spazi post-industriali riconvertiti in loft come studi, freelancer e smart worker internazionali, grazie alla presenza di co-working, caffè indipendenti, e connessione metro veloce. Si uniscono a loro nuovi residenti e investitori che cercano un'alternativa più umana e accessibile rispetto al centro, approfittando di un lifestyle, food & cultura a portata di mano.

Il punto di forza principale è certamente legato all'attività di affitti brevi già attiva, che consente una rendita annua di circa €35.000, corredata da ottime recensioni. Risulta quindi essere un'ottima opportunità per investitori che desiderino sfruttare la piazza milanese.

Si colloca al terzo piano, ed è luminosissimo, poiché si avvantaggia della doppia esposizione est-ovest). E' molto silenzioso e arioso.

Si seguito una rapida descrizione dell'appartamento:

Camera matrimoniale spaziosa con cabina armadio;

Soggiorno con cucina a vista, completa di elettrodomestici;

Bagno moderno con ampia doccia

Solaio di 15 mq;

Riscaldamento autonomo + AC Daikin con pompa di calore;

Spese condominiali basse, pari a €80/mese.

Perfetto per chi cerca un investimento sicuro, già a reddito, o per chi desidera vivere in una zona comoda, tranquilla e ben servita di Milano. Dergano è il mix perfetto tra

autenticità milanese, comodità urbana e potenziale di investimento.

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Dettagli dei servizi

Aria condizionata

Videocitofono

Infissi insonorizzati

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Tutto sulla posizione

Dergano, il segreto meglio custodito di Milano – Dove l'autenticità incontra l'innovazione: situato a nord del centro storico di Milano, Dergano è uno dei quartieri in più rapida trasformazione della città, amatissimo da giovani professionisti, artisti, nomadi digitali e investitori internazionali in cerca di una zona autentica, vivibile e ben collegata.

A soli 200 metri dalla metropolitana MM3 Dergano, Via Legnone 80 si trova in una tranquilla strada laterale, perfetta per chi cerca silenzio e privacy, pur restando a soli 10 minuti dal Duomo grazie alla linea diretta senza cambi.

Una scena gastronomica vivace con trattorie locali, bistrot etnici e caffetterie artigianali. Prossimità al polo universitario Bovisa (Politecnico di Milano) e ad hub creativi come BASE e Fabbrica del Vapore.

Mercati rionali, botteghe storiche e supermercati di ogni tipo (Esselunga nella stessa via e Pam a 2 minuti a piedi).

Un contesto immobiliare in forte crescita:

Dergano è oggi uno dei quartieri con il miglior rapporto qualità-prezzo a Milano: prezzi ancora accessibili rispetto al centro.

Forte domanda per affitti brevi e medi da parte di studenti, professionisti e turisti.

Quartiere con alto potenziale di rivalutazione immobiliare, grazie ai piani di rigenerazione urbana e alla crescita costante dei servizi.

Scuole, farmacie, palestre, locali, e ogni servizio a portata di mano.

A 3,6 km da Stazione Metro Centrale, 4 km da Arena Civica e 4,2 km da Pinacoteca di Brera, L'alloggio si trova a 3,1 km da Bosco Verticale.

CODICE OGGETTO: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com