



## APPARTAMENTO RESIDENZIALE

€ 460.000

Rif.: 6857

Località: Vezzano Ligure

Stato immobile: OTTIMO / RISTRUTTURATO

PERIFERIA EST - PROPONIAMO VILLETTA INDIPENDENTE PARI AL NUOVO, CON GIARDINO, CANTINA, POSTO AUTO E BOX AUTO. Posta in zona defilata dal traffico, permette di raggiungere, in meno di 10 minuti, il centro città'. Costruita nel 2007, la villa è stata recentemente riqualificata (nel 2022), una ristrutturazione totale con un'attenzione particolare all'efficienza energetica e al confort. L'immobile è dotato di cappotto termico, pannelli fotovoltaici con un sistema di accumulo da 45 kwh che garantisce un notevole risparmio energetico. Tutti gli infissi interni ed esterni sono stati sostituiti, migliorando l'isolamento termico e acustico. L'impianto di climatizzazione della daikin è suddiviso tra caldo e freddo, mentre la caldaia anch'essa della daikin assicura un riscaldamento ottimale e una gestione efficiente dell'energia. Gli impianti elettrici e idraulici che invece erano già stati realizzati nel 2007, sono certificati e dotati di dichiarazione di conformità e garantiscono sicurezza e affidabilità'. Dei tre bagni, il bagno del primo piano è stato rinnovato nel 2015, mentre il bagno in taverna, completo di sauna, è stato realizzato nuovo nel 2018. La villetta è contornata da ampio giardino privato di 400 mq circa, perfetto per momenti di relax e attività all'aria aperta, il tutto recintato e chiuso da grande cancellata automatizzata, con corteo pavimentata dove parcheggia le proprie auto. La superficie dell'immobile è di 200 mq distribuiti su due piani: piano terra e primo. L'appartamento al piano primo, offre una moderna zona giorno con accesso al giardino e alla balconata, composta da soggiorno e ampia zona cucina ben arredata e una zona notte con due camere da letto e due comodi bagni finestrati con box doccia. Mentre la taverna al piano terra è composta da una zona soggiorno/divani, un ben attrezzato cucinotto e un bagno turco con

sauna. Adiacenti alla taverna troviamo il box auto e il magazzino/cantina e nella corte esterna privata e pavimentata due comodi posti auto. A completare la proprietà il sottotetto calpestabile, attualmente usato come ripostiglio, con la possibilità di essere trasformato in un ulteriore spazio semiabitabile in base alle esigenze. Villetta ben soleggiata dove ogni dettaglio è stato curato e ben rifinito con materiali di ottima qualità, rendendo l'immobile non solo funzionale ma anche esteticamente molto piacevole. Vuoi l'indipendenza? Cerchi un giardino dove vivere e godere di piacevoli momenti di relax con la famiglia e gli amici??.. Se cerchi tutto questo chiamaci! Saremo lieti di accompagnarti a visionare questo splendido immobile.

**Tipologia:** Vezzano Ligure (SP)

**Comune:** APPARTAMENTO

**Posizione:** DEFILATA DAL TRAFFICO

**Vani:** 4

**Piano:** pt + p1

**Metri Quadri:** 100+100 \* la superficie è puramente indicativa e in quanto tale non costituisce uno stretto vincolo

**Numero camere:** 2

**N. Servizi:** 3

**Termoautonomo:** Si

**Cantina:** Si

**Balcone:** Si

**Giardino:** Si

**Posto auto:** Si

**Box:** Si

**Canna Fumaria:** Si

**Ripostiglio:** Si

**Arredato:** ParzialmenteArredato







