

PEDEMONTE-San CIPRIANO: Villetta bifamiliare + mansarda, taverna, magazzini, 2 box e grande giardino carrabile. **DESCRIZIONE INTERNI:** la villetta, molto piacevole, costruita negli anni '70 in cemento armato, è stata completamente restaurata nelle facciate e nel tetto, rifatto totalmente nuovo anche nelle travature. Gli interni, invece, sono datati da ripristinare. La casa è distribuita su tre livelli oltre mansarda;

- Piano Terra: con atrio d'entrata per la scala comune, grande taverna con caminetto e bagno (che può anche essere usata come ulteriore box doppio) e due grandi magazzini.
- Primo Piano: appartamento di 7,5 vani biservizi + balconata perimetrale.
- Secondo Piano: (uguale al piano primo) appartamento di 7,5 vani biservizi + balconata perimetrale.
- Mansarda: con travature in legno nuove bellissime e velux attualmente allo stato grezzo ma con potenzialità di varie soluzioni anche abitative.

ACCESSORI: 1) Due ampi box posti all'interno del giardino; 2) Grande giardino piantumato e carrabile, fruibile sia come parcheggio ulteriore rispetto ai box, sia per svago con il bel pergolato ed il terrazzo pensile; 3) costruzione vano tecnico/caldaia e ricovero attrezzi.

IMPIANTI: riscaldamento autonomo con caldaia (fornitura gas comunale) – impianti elettrico ed idraulico datati da rivedere – fornitura acqua diretta oltre a pozzi per irrigazione giardino – collegamento alle fogne comunali.

ESPOSIZIONE: prevalente verso sud con sole tutto il giorno. La casa è rialzata rispetto alla strada e alla zona circostante, per cui risulta molto luminosa e tranquilla.

STABILE: palazzina bipiano + mansarda, costruita negli anni '70, in cemento armato, molto piacevole alla vista, con tutte le parti comuni completamente rifatte recentemente, compreso il tetto con travature totalmente sostituite nuove. La villetta è ubicata sulla via per San Cipriano, a soli 150 metri dalla strada principale, per cui comoda anche ai mezzi pubblici.

NOTA: il piano terra, pur essendo accatastato come magazzino, ed essendo sempre stato usato come tale e come taverna, è molto alto di soffitti ed ottimamente luminoso con finestre e porte finestre molto ampie sul giardino, per cui può anche essere, tutto od in parte, trasformato ed usato come ulteriore abitazione; inoltre, la grande taverna per la sua conformazione e per l'apertura d'entrata molta larga dal giardino, può essere usata come ulteriore box doppio.

DATI TECNICI:

- Abitazione: PT mq 130 – P1 mq 130 – P2 mq 130 – Mansarda mq 130 (70 circa sfruttabili) – Boxes mq 15+15 – Vano Tecnico mq 10 – Giardino mq 400
- Cat A/7 (villino, permette agevolazioni fiscali prima casa) + C/2 (fondi e magazzini)
- Spese amministrazione nulle
- APE classe D – IPE 65,28 kWh/mq anno
- Prezzo totale € 290.000

Ruocco & Russo

Agenti Immobiliari in Genova dal 1985

16129 Genova, Corso Buenos Aires 51R

Tel. 010.898.40.73 – Cell. 346.611.71.12

info@immobilborsa.it

