Santa Margherita Ligure

Magnifique villa, déjà deux unités, avec piscine, jardin et oliveraie

CODE DU BIEN: IT252942619



PRIX D'ACHAT: 0 • SURFACE HABITABLE: ca. 448.4 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4323 m^2

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT252942619
Surface habitable	ca. 448.4 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	11
Année de construction	1900

Prix d'achat	Auf Anfrage
Type de bien	Maison bifamiliale
Surface total	ca. 850 m²
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Informations énergétiques

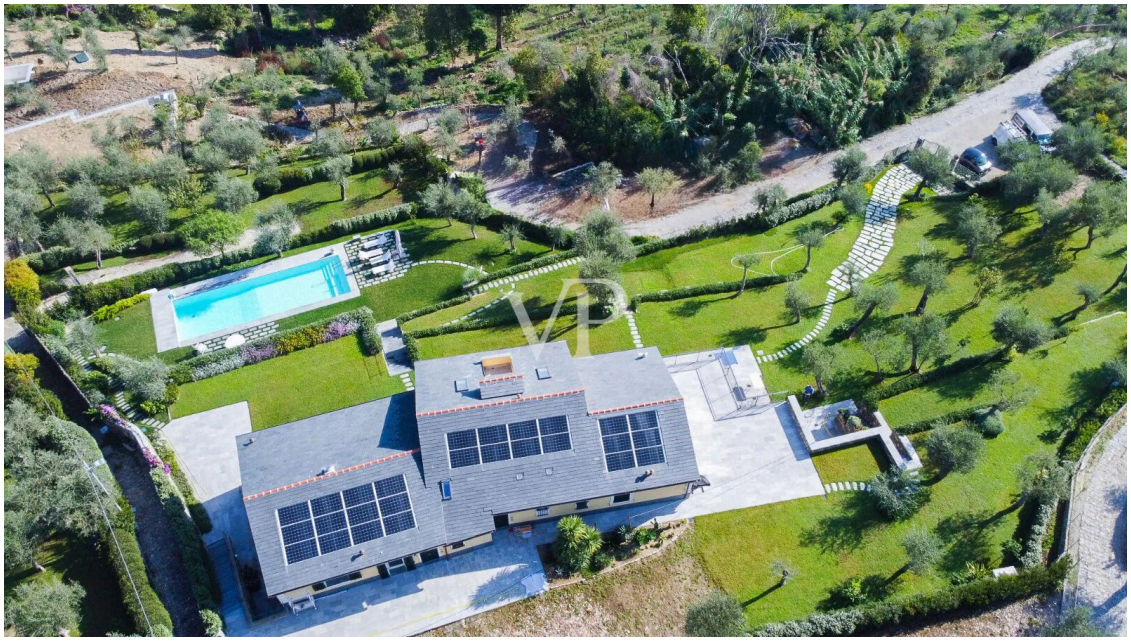
Type de chauffage	Chauffage par le sol
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.01.2033
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

Classement énergétique	A4
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

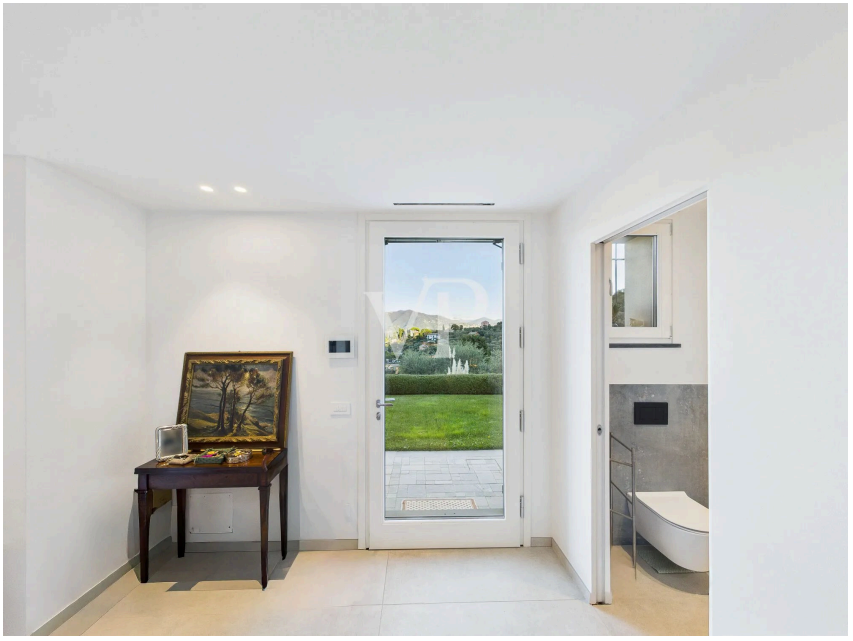
La propriété

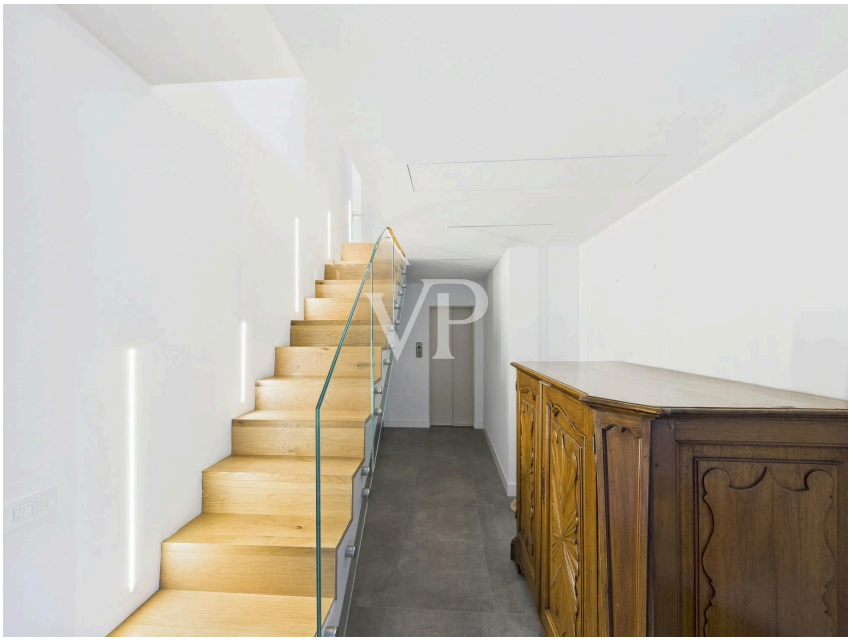




CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété

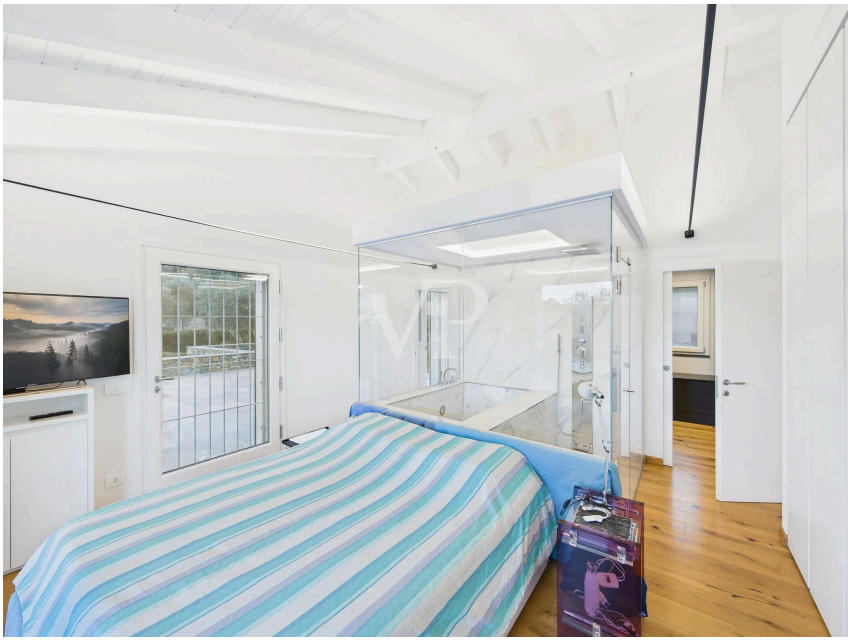




CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

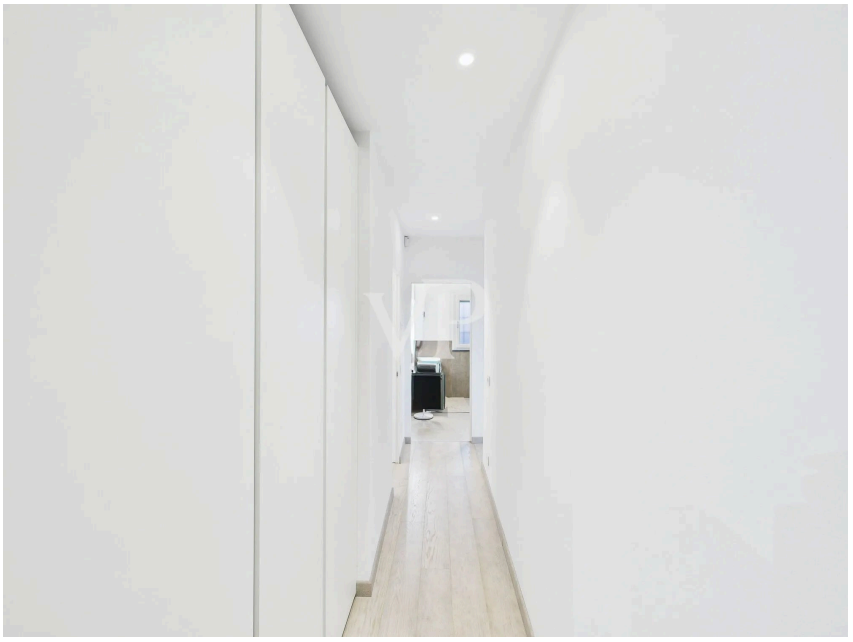
La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété

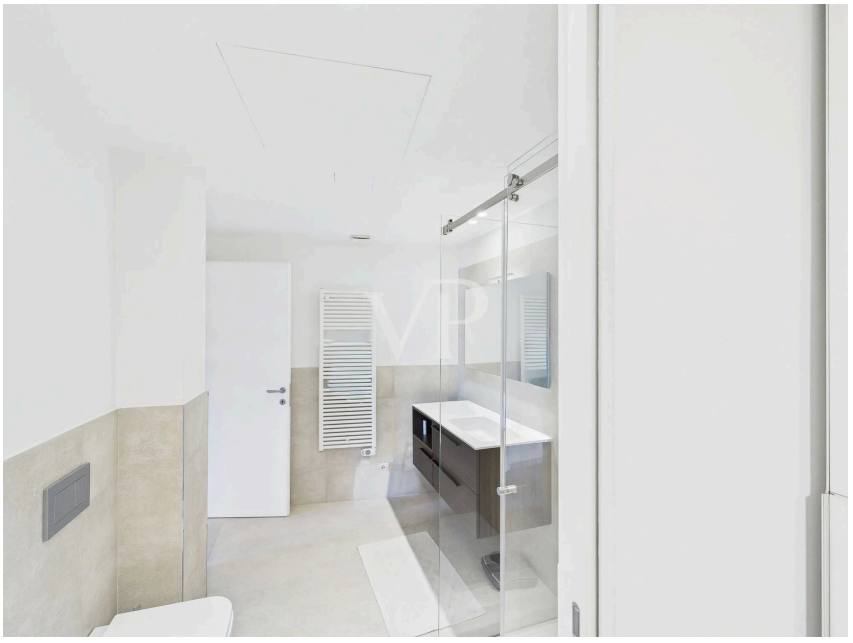




CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

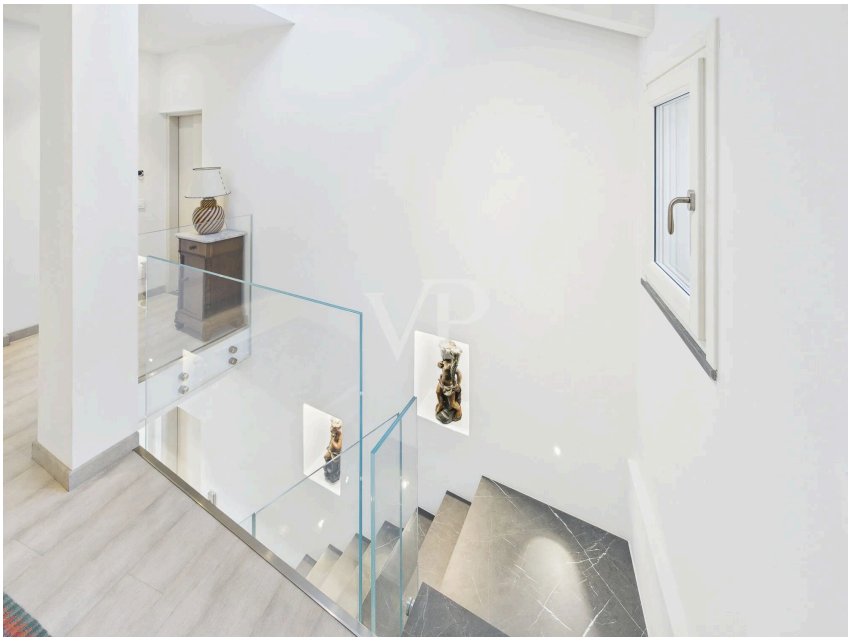
La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

La propriété





CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Plans d'étage







Piano 0

VON POLL REAL ESTATE

Superficie totale approssimativa[1]
42.9 m²

(1) Balconi e terrazze esclusi

I calcoli fanno riferimento allo standard RICS IPMS 3C. Le misurazioni sono approssimative e non in scala. Questa pianta è solo a scopo illustrativo.

GIRAFFE360



Piano 0

Piano 1

Piano 2

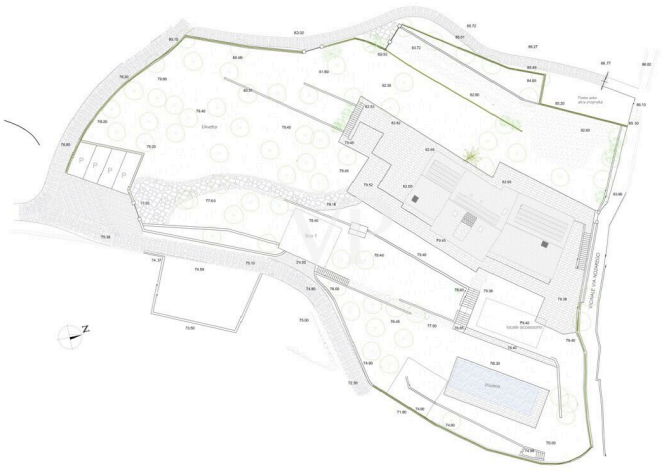
VON POLL REAL ESTATE

Superficie totale approssimativa[1]
448.4 m²

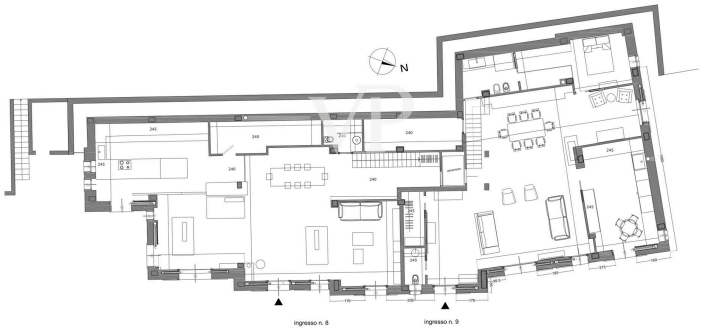
Altezza ridotta
3.9 m²

(1) Balconi e terrazze esclusi

Altezza ridotta
Inferiore a 1.5 m



VILLA VIA NOZAREGO, 8 E 9 PIANO TERRA



studiospinosiferrando p.zza f.lli bandiera, 10/2 16038 sml

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Une première impression

Dans l'un des cadres les plus fascinants de la Riviera ligure, à quelques minutes du front de mer de Santa Margherita, se trouve cette propriété unique : deux villas contiguës de plus de 260 mètres carrés chacune, qui forment ensemble une retraite élégante et raffinée avec 8 chambres à coucher et 11 salles de bains.

L'accès se fait par un premier portail, qui mène à une zone réservée à plusieurs propriétés ; un second portail privé mène ensuite exclusivement aux deux villas, garantissant une entrée intime, protégée et absolument sûre.

Les villas disposent de trois entrées, deux entrées pour véhicules, faciles même pour les gros véhicules, et une entrée pour piétons. La propriété dispose d'un grand garage de 40 mètres carrés, avec la possibilité d'en construire un deuxième, et de vastes espaces pour le stationnement extérieur ; actuellement 8 sont délimités, mais l'espace disponible permet d'accueillir jusqu'à 25 voitures. L'avant et l'arrière de la propriété sont dotés d'allées et une petite route, la Creuza, adjacente à la propriété, permet de rejoindre le centre de Santa Margherita Ligure en quelques minutes à pied.

Ces résidences, indépendantes mais harmonieusement unies par le même esprit méditerranéen, abritent des pièces lumineuses.
Elles sont conçues pour envelopper ceux qui y vivent d'un sentiment de calme et de beauté. Les cuisines habitables, avec leur splendide vue sur la mer, deviennent des lieux de vie quotidienne riches en atmosphère ; les grands salons panoramiques invitent à contempler le bleu de la mer et les lumières de Santa Margherita, offrant des émotions différentes à chaque moment de la journée. Les chambres, réparties entre le rez-de-chaussée et le premier étage, comprennent des solutions avec vue sur la mer qui transforment les réveils et les couchers de soleil en d'authentiques expériences sensorielles.

Le jardin d'environ 1 000 mètres carrés est une oasis de tranquillité : il est entretenu avec un goût impeccable. L'oliveraie compte environ soixante-dix oliviers qui diffusent le parfum de la terre ligure et créent des vues évocatrices en toute saison.
À quelques pas des villas, la piscine est une invitation irrésistible à la détente, accompagnée d'une élégante pièce annexe, non superposée comme une habitation, avec un grand salon, une cuisine ouverte et une salle de bains, parfaite pour les moments de convivialité ou pour accueillir des invités dans une atmosphère exclusive.

À cela s'ajoute un système technologique raffiné composé d'un système domotique et d'une alarme anti-intrusion très performante, qui améliorent le confort quotidien et garantissent une tranquillité totale.

Une ruelle pavée, romantique et verdoyante, relie la propriété à la mer en seulement 5-10 minutes à pied : l'itinéraire idéal pour rejoindre l'animation de Santa Margherita sans renoncer à la tranquillité absolue d'une retraite privée.

Ces deux villas, avec leur vue spectaculaire sur la mer, leur intimité totale et leur équilibre entre la nature, le confort moderne et l'élégance, représentent un lieu où la beauté de la Riviera se mêle à la magie du bien-vivre. Un endroit que l'on ne visite pas : on y vit.

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Détails des commodités

La propriété est équipée de 26 panneaux solaires sur le toit, assez pour couvrir tous les besoins en énergie des maisons et de la piscine à débordement conçue pour être chauffée. Ses dimensions sont de 13 m x 4,30 m. Elle est également équipée de 4 jets d'hydromassage et de volets électriques, d'un escalier de style romain, de lumières, et a une profondeur de 1,60 m à 2 m. Il y a également une douche extérieure avec eau chaude et froide.
L'espace extérieur est équipé d'un système d'irrigation (avec des colonnes d'eau tous les 15 mètres), d'un grand potager, d'un jardin et d'environ 70 oliviers, dont la propriété produit environ 30 litres d'huile par an.
Quant à la villa principale, elle est divisée en deux unités spéculaires, l'une de 268 mètres carrés et l'autre de 278 mètres carrés chacune, et pour cette raison tout est parfaitement "double" : il y a deux chaudières, un chauffage par le sol, une climatisation réglable dans chaque pièce, un déshumidificateur, de nouvelles menuiseries, intérieures en bois et extérieures en aluminium, des portails et des volets coulissants, tous électriques et faciles à gérer grâce à la domotique.
La propriété est protégée contre les tremblements de terre et la classe énergétique est A4.
La cuisine de la première villa est faite sur mesure, en titane, avec des détails raffinés, y compris le teppanyaki et des appareils électroménagers de pointe.

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Tout sur l'emplacement

Santa Margherita Ligure est situé sur la Riviera di Levante, dans le golfe du Tigullio, avec une vue imprenable sur la mer et les collines de Ligurie.

En ce qui concerne les transports, la ville dispose d'une gare ferroviaire sur la ligne Gênes-La Spezia, ce qui la rend facilement accessible en train.

En voiture, l'accès est aisé grâce à l'autoroute A12 : sortir au péage de Rapallo pour rejoindre Santa Margherita Ligure.

L'aéroport le plus proche est l'aéroport Cristoforo Colombo de Gênes, situé à environ 35 km, que l'on peut rejoindre en voiture par l'A12 en moins d'une heure, dans des conditions de circulation normales.

Le centre de santé le plus proche est l'hôpital de Rapallo, situé à quelques dizaines de minutes du centre de villégiature.
La ville dispose également d'une polyclinique ASL pour les examens spécialisés et les services de santé de base.

La Via Nozarego 8 et 9 est également bien desservie d'un point de vue scolaire : l'Istituto Comprensivo di Santa Margherita Ligure couvre les écoles maternelles, primaires, moyennes et secondaires.
Au niveau universitaire, l'université de Gênes a une antenne locale à Santa Margherita Ligure.

Dans le centre de Santa Margherita Ligure, près de la Via Nozarego, on trouve des boutiques élégantes, des magasins d'artisanat, des cafés raffinés et des restaurants typiques : la ville a le charme d'une station balnéaire de luxe, mais avec une âme ligure authentique.

Les possibilités de détente et de loisirs sont nombreuses : plages, certaines gratuites, d'autres équipées, établissements balnéaires et, pour les amoureux de la mer, excursions en bateau à Portofino, San Fruttuoso et dans d'autres localités de la côte.

Pour les amoureux de la nature et de la randonnée, les sentiers panoramiques du parc naturel régional de Portofino sont facilement accessibles : l'un des sentiers les plus connus mène de Santa Margherita à Portofino, avec des vues spectaculaires.

L'abbaye de Cervara, située juste au-dessus de la côte, est un point d'intérêt historique à proximité.
Sur la côte, on peut également voir le château de Paraggi, perché sur un promontoire,

symbole de la beauté historique de la région.

Vivre à Via Nozarego signifie jouir d'une position tranquille et panoramique, légèrement au-dessus du centre ville : vous bénéficiez du calme et de la verdure, tout en restant à courte distance de l'animation du front de mer et de la place principale.

Les résidents peuvent facilement accéder au port de Santa Margherita pour les bateaux, ou louer des embarcations pour des excursions dans le golfe du Tigullio et au-delà.

Les événements locaux sont typiques de la Riviera ligurienne : du marché local aux festivals gastronomiques, du poisson, de la focaccia, des produits liguriens, aux événements culturels liés à la tradition maritime.

La combinaison de la mer, des collines, des boutiques de charme et de la nature rend cette zone idéale à la fois pour ceux qui recherchent une résidence secondaire prestigieuse et pour ceux qui veulent vivre à long terme dans un contexte exclusif mais non isolé.

En résumé, Via Nozarego 8 et 9 à Santa Margherita Ligure offre un équilibre idéal : intimité et tranquillité sur une colline panoramique, mais avec tous les services éducatifs, de santé et de divertissement à proximité. C'est l'endroit idéal pour découvrir la Riviera ligure sous son meilleur jour, immergé dans la beauté méditerranéenne mais avec les commodités modernes.

CODE DU BIEN: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

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

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

www.von-poll.com