Santa Margherita Ligure

Splendida villa, già due unità, con piscina, giardino e uliveto

Codice oggetto: IT252942619



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • SUPERFICIE NETTA: ca. 448.4 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4323 m^2

Codice oggetto: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

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

Codice oggetto: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT252942619
Superficie netta	ca. 448.4 m²
Vani	10
Camere da letto	8
Bagni	11
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	Auf Anfrage
Casa	Casa bifamiliare
Superficie commerciale	ca. 850 m²
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto

Codice oggetto: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Certificazione energetica valido fino a	24.01.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Classe di efficienza energetica	A4
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Planimetrie







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

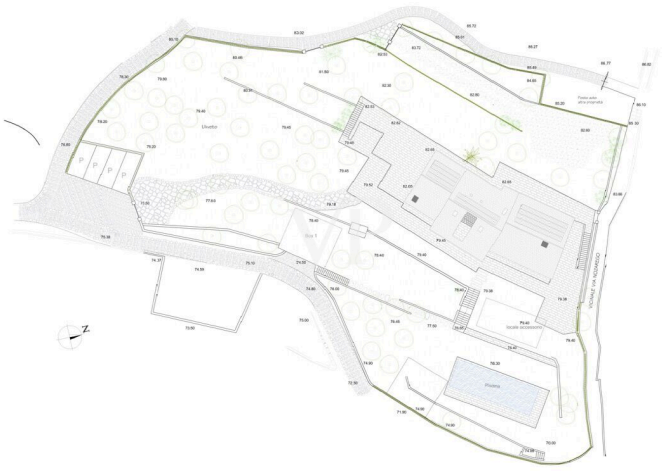
VON POLL REAL ESTATE

Superficie totale approssimativa[1]
448.4 m²

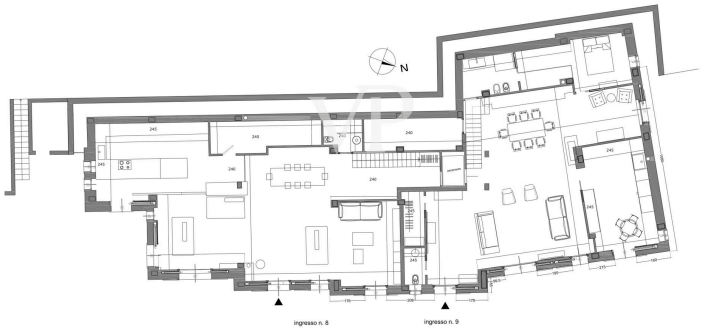
Altezza ridotta
3.9 m²

(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

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: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Una prima impressione

In una delle cornici più affascinanti della Riviera Ligure, a pochi minuti dal lungomare di Santa Margherita, sorge questa proprietà unica: due ville adiacenti, ognuna di più di 260 mq, che insieme danno vita a un rifugio elegante e raffinato, composto da 8 camere da letto e 11 bagni.

L'accesso avviene attraverso un primo cancello, che introduce in un'area riservata a più proprietà; un secondo cancello privato conduce poi esclusivamente alle due ville, garantendo un'entrata intima, protetta e assolutamente sicura.

Le ville hanno tre ingressi, due carrabili, agevoli anche per mezzi di grandi dimensioni e uno pedonale. La proprietà è dotata di un ampio garage di 40 mq, con la possibilità di realizzarne un secondo, e di grandi aree per posti auto esterni; attualmente ne sono delineati 8, ma lo spazio a disposizione consente fino a 25 auto. Sia sul fronte che sul retro sono quindi presenti ingressi carrabili, e tramite una piccola strada "Creuza" adiacente la proprietà, è possibile in pochi minuti a piedi raggiungere il centro di Santa Margherita Ligure.

Queste residenze, indipendenti ma armoniosamente unite dallo stesso spirito mediterraneo, accolgono ambienti luminosi.
Sono concepiti per avvolgere chi vi abita in una sensazione di calma e bellezza. Le cucine abitabili, con la loro splendida vista mare, diventano luoghi di vita quotidiana ricchi di atmosfera; gli ampi saloni panoramici invitano a contemplare l'azzurro del mare e le luci di Santa Margherita, regalando emozioni diverse in ogni momento della giornata. Le camere, distribuite tra piano terra e primo piano, includono soluzioni con vista mare che trasformano risvegli e tramonti in autentiche esperienze sensoriali.

Il giardino di circa 1.000 mq è un'oasi di quiete: curato con gusto impeccabile. L'uliveto ospita circa una settantina di ulivi che diffondono il profumo della terra ligure e creano scorci suggestivi in ogni stagione.
A pochi passi dalle ville, la piscina si presenta come un invito irresistibile al relax, accompagnata da un elegante locale accessorio, non accatastato come abitazione, con ampia sala, cucina a vista e bagno, perfetto per vivere momenti di convivialità o per accogliere gli ospiti in un'atmosfera esclusiva.

A questo si aggiunge un raffinato sistema tecnologico composto da impianto di domotica e antifurto ad alte prestazioni, che elevano il comfort quotidiano e assicurano tranquillità totale.

Un viottolo acciottolato, romantico e immerso nel verde, collega la proprietà al mare in soli 5–10 minuti a piedi: il percorso perfetto per raggiungere la vivace Santa Margherita

senza rinunciare alla pace assoluta del proprio rifugio privato.

Queste due ville, con la loro vista spettacolare sul mare, la loro privacy totale e il loro equilibrio tra natura, comfort moderno ed eleganza, rappresentano un luogo dove la bellezza della Riviera si fonde con la magia del vivere bene. Un luogo che non si visita: si vive.

Codice oggetto: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Dettagli dei servizi

La proprietà è dotata di 26 pannelli solari sul tetto, sufficienti per coprire interamente il fabbisogno energetico delle case e per la piscina a sfioro predisposta per essere riscaldata. Le sue misure sono 13 mt x 4.30 mt. E' inoltre dotata di 4 bocche idromassaggio e tapparella elettrica, scala alla romana, luci, è profonda da 1,60 mt fino a 2 mt. È presente anche una doccia esterna con acqua calda e fredda.
Lo spazio esterno è dotato di impianto di irrigazione (con colonnine d'acqua ogni 15 mt), di un grande orto, un giardino e circa 70 ulivi, dai quali la proprietà produce annualmente circa 30 litri di olio.
Per quanto riguarda la villa principale, è divisa in due unità speculari, una di 268 mq e l'altra di 278 mq ciascuna, e per questo motivo tutto è perfettamente "doppio": vi sono due caldaie, riscaldamento a pavimento, aria condizionata regolabile in ogni stanza, deumidificatore, infissi nuovi, dentro in legno ed all'esterno in alluminio, cancelli scorrevoli e persiane tutte quante elettriche e di facile gestione grazie alla domotica.
La proprietà è antisismica è la classe energetica è A4.
La cucina della prima villa è su misura, in titanio con raffinati dettagli, tra cui il teppanyaki ed elettrodomestici di ultima generazione.

Codice oggetto: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Tutto sulla posizione

Santa Margherita Ligure si trova sulla Riviera di Levante, nel Golfo del Tigullio, con scorci mozzafiato sul mare e sulle colline della Liguria.

Per quanto riguarda i trasporti: la città ha una stazione ferroviaria sulla linea Genova–La Spezia, che la rende facilmente raggiungibile in treno.

In auto, l'accesso è comodo grazie all'A12: si esce al casello di Rapallo per raggiungere Santa Margherita Ligure.

L'aeroporto più vicino è il Cristoforo Colombo di Genova, a circa 35 km, che si può raggiungere in auto via A12 in meno di un'ora, in condizioni di traffico regolare.

Il Polo sanitario più vicino è l'Ospedale di Rapallo, che si trova a poche decine di minuti dalla località.
In città è presente anche un poliambulatorio ASL, per visite specialistiche e servizi sanitari di base.

Via Nozarego 8 e 9 si trova in un contesto ben servito anche dal punto di vista scolastico: l'Istituto Comprensivo di Santa Margherita Ligure copre infanzia, primaria, media e scuole superiori.
A livello universitario, l'Università degli Studi di Genova ha una sede locale a Santa Margherita Ligure.

Nel centro di Santa Margherita Ligure, vicino alla via Nozarego, si trovano boutique eleganti, negozi artigianali, caffè raffinati e ristoranti tipici: la città ha un fascino da località di lusso, ma con un'anima autentica ligure.

Molte opportunità di relax e tempo libero: spiagge, alcune libere, altre attrezzate, stabilimenti balneari, e per chi ama il mare, tour in barca per Portofino, San Fruttuoso e altre località della costa.

Per gli amanti della natura e delle escursioni, i sentieri panoramici del Parco Naturale Regionale di Portofino sono facilmente accessibili: uno dei percorsi più noti porta da Santa Margherita a Portofino con viste spettacolari.

Un punto di interesse storico molto vicino è l'Abbazia della Cervara, situata poco sopra la costa.
Sulla costa si può vedere anche il Castello di Paraggi, arroccato su un promontorio, simbolo della bellezza storica del territorio.

Vivere in via Nozarego significa godere di una posizione tranquilla e panoramica, leggermente sopra il centro città: si gode il vantaggio della quiete e del verde, pur restando a breve distanza dalla vivacità del lungomare e della piazza principale.

I residenti possono facilmente raggiungere il porto di Santa Margherita per imbarcazioni, o noleggiare barche per escursioni sul Golfo del Tigullio e oltre.

Gli eventi locali sono tipici della riviera ligure: dal mercato locale alle sagre gastronomiche, pesce, focaccia, prodotti liguri, fino a manifestazioni culturali legate alla tradizione marinara.

La combinazione di mare, colline, negozi di charme e natura rende questa zona perfetta sia per chi cerca una seconda casa di prestigio, sia per chi vuole vivere a lungo termine in un contesto esclusivo ma non isolato.

In sintesi, via Nozarego 8 e 9 a Santa Margherita Ligure offre un equilibrio ideale: privacy e tranquillità su un poggio panoramico, ma con tutti i servizi scolastici, sanitari e di intrattenimento a portata di mano. È una posizione perfetta per vivere la Riviera ligure al meglio, immersi nella bellezza mediterranea ma con le comodità moderne.

Codice oggetto: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

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