Santa Margherita Ligure

Prächtige Villa, bereits zwei Einheiten, mit Schwimmbad, Garten und Olivenhain

Objektnummer: IT252942619



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 448.4 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4323 m^2

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Auf einen Blick

Objektnummer	IT252942619
Wohnfläche	ca. 448.4 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	11
Baujahr	1900

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Zweifamilienhaus
Gesamtfläche	ca. 850 m²
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis gültig bis	24.01.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Energie-Effizienzklasse	A4
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Grundrisse







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

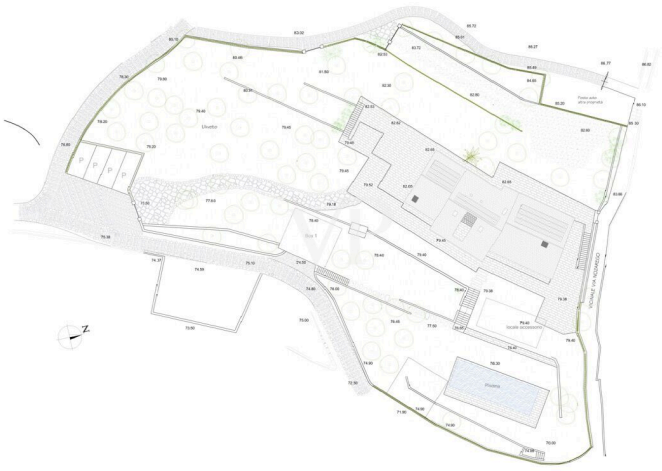
VON POLL REAL ESTATE

Superficie totale approssimativa[1]
448.4 m²

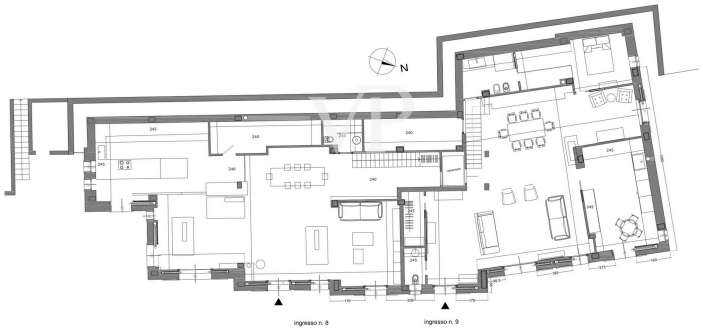
Altezza ridotta
3.9 m²

(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

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Ein erster Eindruck

In einer der faszinierendsten Gegenden der ligurischen Riviera, nur wenige Minuten von der Strandpromenade von Santa Margherita entfernt, befindet sich dieses einzigartige Anwesen: zwei aneinander grenzende Villen mit jeweils mehr als 260 Quadratmetern, die zusammen einen eleganten und raffinierten Rückzugsort mit 8 Schlafzimmern und 11 Bädern bilden.

Der Zugang erfolgt durch ein erstes Tor, das in einen Bereich führt, der für mehrere Immobilien reserviert ist; ein zweites privates Tor führt dann ausschließlich zu den beiden Villen und garantiert einen intimen, geschützten und absolut sicheren Zugang.

Die Villen verfügen über drei Eingänge, zwei Zufahrten, die auch für große Fahrzeuge geeignet sind, und eine Fußgängerzufahrt. Das Anwesen verfügt über eine große Garage von 40 Quadratmetern, mit der Möglichkeit, eine zweite zu bauen, und große Flächen für Parkplätze im Freien; derzeit sind 8 skizziert, aber der verfügbare Platz erlaubt für bis zu 25 Autos. Sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite gibt es Einfahrten, und über eine kleine Straße "Creuza", die an das Grundstück angrenzt, kann man das Zentrum von Santa Margherita Ligure in wenigen Minuten zu Fuß erreichen.

Die Wohnungen sind unabhängig, aber harmonisch durch den gleichen mediterranen Geist verbunden und verfügen über helle Räume.
Sie sind so konzipiert, dass sie die Bewohner in ein Gefühl der Ruhe und Schönheit einhüllen. Die Wohnküchen mit ihrem herrlichen Blick aufs Meer werden zu stimmungsvollen Orten des täglichen Lebens; die großen Panoramasalons laden dazu ein, das Blau des Meeres und die Lichter von Santa Margherita zu betrachten und bieten zu jeder Tageszeit andere Emotionen. Die Zimmer, die sich auf das Erdgeschoss und den ersten Stock verteilen, bieten Lösungen mit Meerblick, die das Aufwachen und den Sonnenuntergang zu einem echten sensorischen Erlebnis machen.

Der etwa 1.000 Quadratmeter große Garten ist eine Oase der Ruhe, die mit viel Geschmack gepflegt wird. Der Olivenhain beherbergt etwa siebzig Olivenbäume, die den Duft des ligurischen Landes verbreiten und zu jeder Jahreszeit stimmungsvolle Ausblicke bieten.
Wenige Schritte von den Villen entfernt lädt der Swimmingpool zum Entspannen ein, begleitet von einem eleganten Nebenraum, der nicht als Wohnung genutzt wird, mit einem großen Wohnzimmer, einer offenen Küche und einem Badezimmer, ideal für gesellige Momente oder um Gäste in einer exklusiven Atmosphäre zu empfangen.

Hinzu kommt ein ausgeklügeltes technisches System, bestehend aus einem Hausautomationssystem und einer leistungsstarken Einbruchmeldeanlage, die den

täglichen Komfort erhöhen und für absolute Ruhe sorgen.

Eine romantische, gepflasterte Gasse im Grünen verbindet das Anwesen in nur 5-10 Minuten zu Fuß mit dem Meer: der perfekte Weg ins lebhafte Santa Margherita, ohne auf die absolute Ruhe des eigenen Rückzugsortes zu verzichten.

Diese beiden Villen mit ihrem spektakulären Blick auf das Meer, ihrer absoluten Privatsphäre und ihrem Gleichgewicht zwischen Natur, modernem Komfort und Eleganz sind ein Ort, an dem sich die Schönheit der Riviera mit dem Zauber des guten Lebens verbindet. Ein Ort, den Sie nicht besuchen: Sie leben.

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Ausstattung und Details

Das Anwesen ist mit 26 Sonnenkollektoren auf dem Dach ausgestattet, genug, um den gesamten Energiebedarf der Häuser und für den Infinity-Pool zu decken, der beheizt werden soll. Seine Abmessungen sind 13 m x 4,30 m. Er ist außerdem mit 4 Hydromassagedüsen und elektrischen Rollläden, einer Treppe im römischen Stil, Beleuchtung und einer Tiefe von 1,60 m bis 2 m ausgestattet. Außerdem gibt es eine Außendusche mit Warm- und Kaltwasser.
Der Außenbereich verfügt über ein Bewässerungssystem (mit Wassersäulen alle 15 Meter), einen großen Gemüsegarten, einen Garten und etwa 70 Olivenbäume, aus denen das Anwesen jährlich etwa 30 Liter Öl gewinnt.
Die Hauptvilla ist in zwei getrennte Einheiten von 268 und 278 Quadratmetern aufgeteilt, und aus diesem Grund ist alles doppelt vorhanden: zwei Heizkessel, Fußbodenheizung, regulierbare Klimaanlage in jedem Raum, Luftentfeuchter, neue Fensterrahmen, innen aus Holz und außen aus Aluminium, Schiebetore und Rollläden, alles elektrisch und dank der Domotik leicht zu bedienen.
Die Immobilie ist erdbebensicher und hat die Energieklasse A4.
Die Küche in der ersten Villa ist maßgeschneidert, in Titan mit raffinierten Details, einschließlich Teppanyaki und der neuesten Generation von Geräten.

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Alles zum Standort

Santa Margherita Ligure liegt an der Riviera di Levante, am Golf von Tigullio, mit einem atemberaubenden Blick auf das Meer und die ligurischen Hügel.

Die Stadt verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Genua-La Spezia und ist somit leicht mit dem Zug zu erreichen.

Mit dem Auto ist sie bequem über die A12 zu erreichen: Nehmen Sie die Ausfahrt Rapallo, um nach Santa Margherita Ligure zu gelangen.

Der nächstgelegene Flughafen ist der ca. 35 km entfernte Flughafen Cristoforo Colombo in Genua, der mit dem Auto über die A12 bei normalem Verkehr in weniger als einer Stunde zu erreichen ist.

Das nächstgelegene Gesundheitszentrum ist das Krankenhaus von Rapallo, das nur wenige Dutzend Minuten von der Anlage entfernt liegt.
In der Stadt gibt es auch eine Poliklinik ASL, die Facharztuntersuchungen und medizinische Grundversorgung anbietet.

Die Via Nozarego 8 und 9 ist auch aus schulischer Sicht gut erschlossen: Das Istituto Comprensivo di Santa Margherita Ligure umfasst Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie Gymnasien.
Auf universitärer Ebene hat die Universität von Genua eine Zweigstelle in Santa Margherita Ligure.

Im Zentrum von Santa Margherita Ligure, in der Nähe der Via Nozarego, gibt es elegante Boutiquen, Kunsthandwerksläden, raffinierte Cafés und typische Restaurants: Die Stadt hat den Charme eines Luxusresorts, aber mit einer authentischen ligurischen Seele.

Es gibt viele Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung: Strände, einige frei, einige ausgestattet, Badeanstalten, und für diejenigen, die das Meer lieben, Bootsausflüge nach Portofino, San Fruttuoso und anderen Orten entlang der Küste.

Für Natur- und Wanderfreunde sind die landschaftlich reizvollen Wege des Regionalen Naturparks Portofino leicht zugänglich: einer der bekanntesten Wege führt von Santa Margherita nach Portofino und bietet spektakuläre Ausblicke.

Eine nahe gelegene historische Sehenswürdigkeit ist die Abtei von Cervara, die direkt über der Küste liegt.
An der Küste kann man auch das Schloss von Paraggi besichtigen, das auf einer

Landzunge thront und ein Symbol für die historische Schönheit der Gegend ist.

In der Via Nozarego zu wohnen bedeutet, eine ruhige Panoramalage etwas oberhalb des Stadtzentrums zu genießen: man genießt den Vorteil der Ruhe und des Grüns und ist doch nur wenige Schritte vom lebhaften Treiben der Strandpromenade und des Hauptplatzes entfernt.

Die Bewohner können den Hafen von Santa Margherita für Boote leicht erreichen oder Boote für Ausflüge zum Tigullio-Golf und darüber hinaus mieten.

Die lokalen Veranstaltungen sind typisch für die ligurische Riviera: vom lokalen Markt über gastronomische Feste, Fisch, Focaccia, ligurische Produkte bis hin zu kulturellen Veranstaltungen im Zusammenhang mit der maritimen Tradition.

Die Kombination aus Meer, Hügeln, bezaubernden Geschäften und Natur macht dieses Gebiet perfekt für diejenigen, die einen prestigeträchtigen Zweitwohnsitz suchen, aber auch für diejenigen, die langfristig in einem exklusiven, aber nicht isolierten Umfeld leben möchten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Via Nozarego 8 und 9 in Santa Margherita Ligure ein ideales Gleichgewicht bietet: Privatsphäre und Ruhe auf einer Anhöhe mit Panoramablick, aber mit allen Bildungs-, Gesundheits- und Unterhaltungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Es ist ein perfekter Ort, um die ligurische Riviera von ihrer besten Seite zu erleben, inmitten mediterraner Schönheit, aber mit modernen Annehmlichkeiten.

Objektnummer: IT252942619 - 16038 Santa Margherita Ligure

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com