

Varazze - Ligurien

# Elegante Villa mit Schwimmbad, Garten, Olivenhain und Garage

Objektnummer: IT262942687



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 2.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 433 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien**

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

**Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>IT262942687</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>2.180.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 433 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>Provisionspflichtig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 509 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Schwimmbad</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2011</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.08.2028</b>	Endenergiebedarf	<b>19.02 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>A+</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2010</b>

Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Die Immobilie



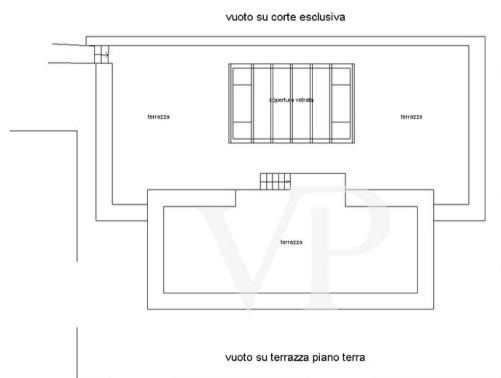
Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien

## Grundrisse



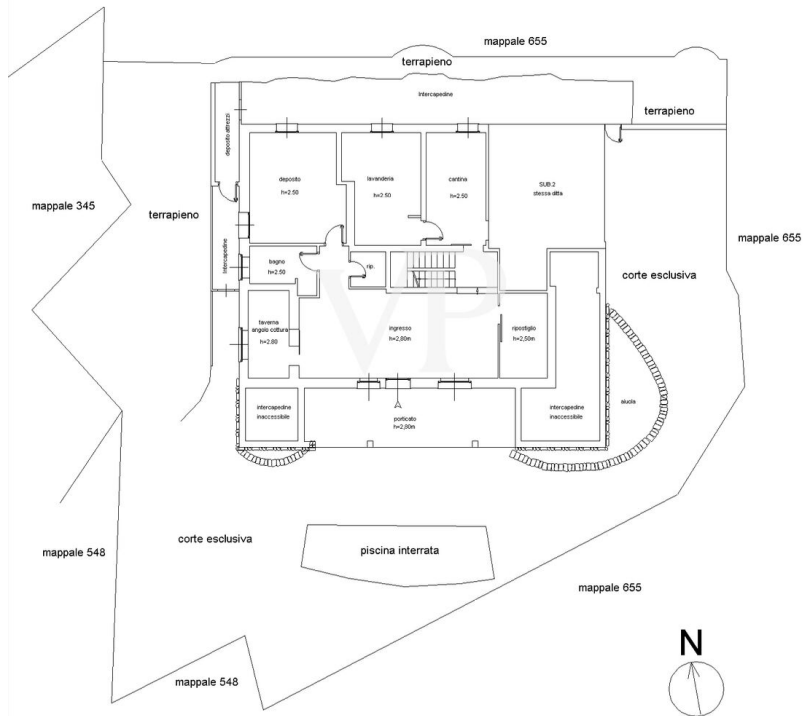
Scheda n. 3    Scala 1:200

## PIANO PRIMO (2°ft)



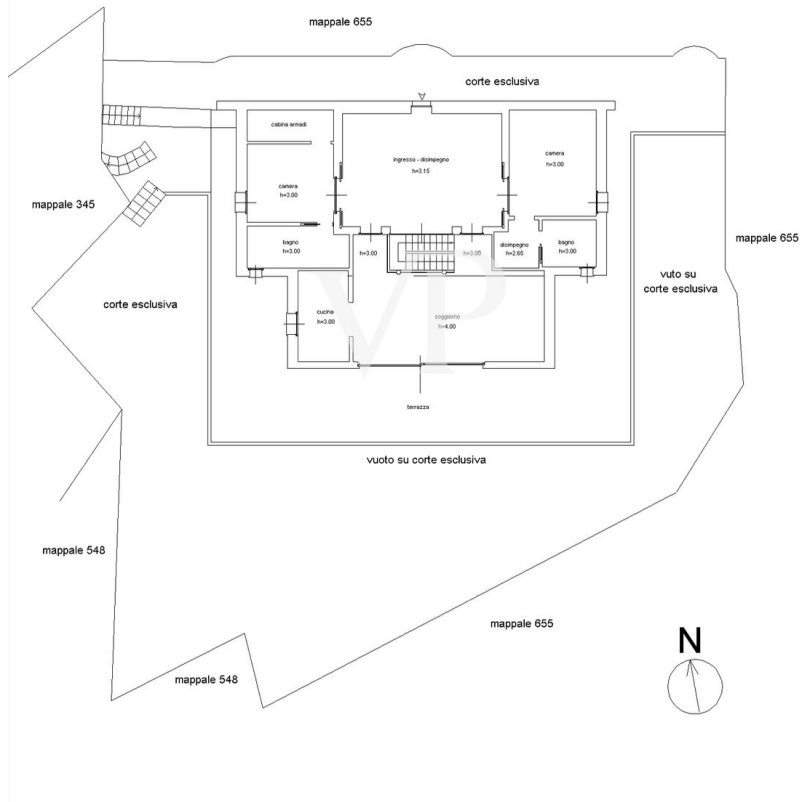
Scheda n. 1    Scala 1:200

## PIANO INTERRATO



Scheda n. 2 Scala 1:200

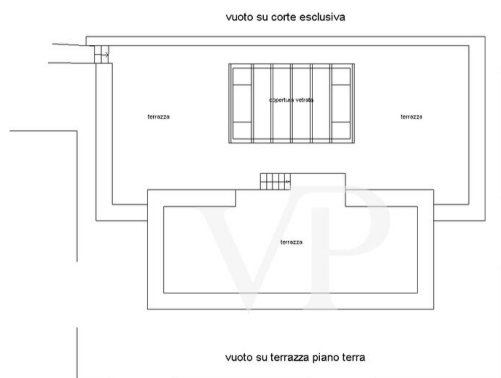
PIANO TERRA (1°ft)



Scheda n. 3

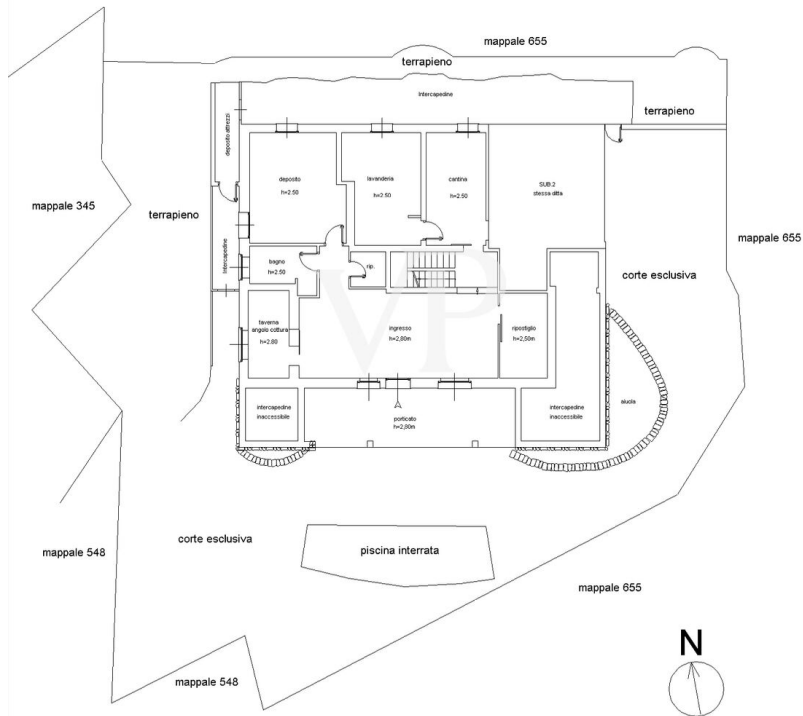
Scala 1:200

## PIANO PRIMO (2°ft)



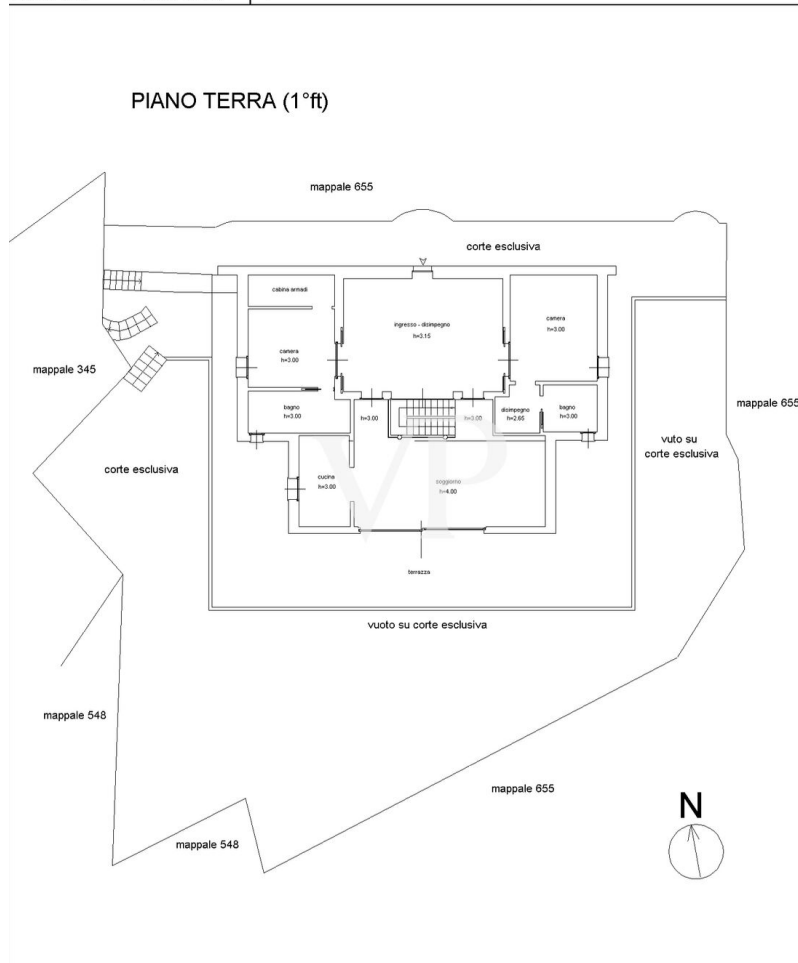
Scheda n. 1    Scala 1:200

## PIANO INTERRATO



Scheda n. 2

Scala 1:200



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: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien**

## **Ein erster Eindruck**

Nur wenige Minuten vom hübschen Hafen von Varazze entfernt, führt eine kurvenreiche Landstraße zu diesem eleganten Anwesen in einem bezaubernden Dorf in den Hügeln von authentischer Schönheit.

Diese einzigartige Villa steht in einem alten Olivenhain mit atemberaubendem Panoramablick über das Ligurische Meer, das sich vom Golf von Tigullio, Portofino und den Cinque Terre im Osten bis nach Monte Carlo und Nizza im Westen erstreckt.

Wir bieten Ihnen diese seltene und einzigartige Gelegenheit, eine atemberaubende Villa mit 4 Schlafzimmern zu erwerben, die die Essenz des raffinierten zeitgenössischen italienischen Lebensstils perfekt einfängt.

Die architektonische Eleganz dieser Immobilie verbindet sich perfekt mit dem Charme der natürlichen Schönheit Liguriens.

Eine klassische Mischung aus Stil und Liebe zum Detail, in der alle modernen Annehmlichkeiten auf die Tradition und die Natur selbst treffen und eine atemberaubende Kulisse schaffen, mit dem Reiz des Mittelmeers am Horizont, der zu jeder Jahreszeit ein Gefühl der Ruhe vermittelt.

Dieses Familienhaus befindet sich auf einem privaten, eingezäunten Grundstück von ca. 2500 Quadratmetern und die Villa ist in einem ausgezeichneten Zustand, da sie im Jahr 2010 gebaut wurde; jedoch spiegeln die Seele des Gebäudes und seine Ausstattung eine Sammlung von Einflüssen aus der ganzen Welt wider.

Die gepflegten, terrassenförmig angelegten Gärten genießen den Luxus eines effizienten Bewässerungssystems und sind mit Zierbäumen, duftenden Sträuchern, aromatischen Orangen- und Zitronenbäumen und duftenden Zierpflanzen bepflanzt.

Eine perfekte Lage, ruhig und privat, die das ganze Jahr über ein harmonisches Leben mit allen Annehmlichkeiten der charmanten Küstenstadt Varazze bietet, die nur eine kurze Autofahrt entfernt ist.

Das Haus mit einer Fläche von ca. 439 Quadratmetern, verteilt auf zwei Etagen, ist geräumig und gut aufgeteilt, mit drei großen Schlafzimmern, einem zusätzlichen vierten und drei Bädern en suite sowie begehbaren Kleiderschränken nach Maß.

Die Innenräume sind harmonisch mit zwei gemütlichen und hellen Wohnzimmern und Bibliotheksbereichen, einem hellen Esszimmer, einem Frühstücksraum, einem Arbeitszimmer und zwei voll ausgestatteten Küchen mit Miele-Geräten und Arbeitsflächen aus Marmor und Massivholz, einer praktischen Speisekammer, einer großen Waschküche,

einem Hauswirtschaftsraum und funktionellen Abstellräumen gestaltet.

Die Villa verfügt über eine überdachte Doppelgarage und zwei Parkplätze für Gäste.

Die große Terrasse ist der perfekte Ort, um mit Familie und Freunden angenehme Momente mit Blick auf eine außergewöhnliche Landschaft zu genießen.

Darüber hinaus ermöglicht eine schöne Loggia, die als archetypische "Glasveranda" gestaltet ist, das Essen im Freien zu allen Jahreszeiten in Gesellschaft von Familie und Freunden.

Der Infinity-Pool befindet sich in einer herrlichen Lage, von der aus man den atemberaubenden Blick auf das Meer und das Panorama, das sich von den Olivenhainen und den Dächern der Häuser bis zum Yachthafen erstreckt, bewundern kann.

Die Immobilie ist auf einem Felsen gebaut, der eine hervorragende Isolierung gewährleistet; in allen Räumen finden sich hochwertige Materialien, die dank der Fußbodenheizung und der zeitlosen Feinsteinzeugböden einen Hauch von Raffinesse ausstrahlen. Eine geräuschlose Klimaanlage und ein Bang & Olufsen-Soundsystem sind Ausdruck einer durchdachten und nachhaltigen Wahl, die auf maximalen Komfort und Wohlbefinden ausgerichtet ist.

**Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Infinity-Pool (11 m x 3 m), ausgestattet mit einer solarbetriebenen Wasserheizung**
  - \* **Balkon-Terrasse (200 qm)**
  - \* **Gasanschluss**
  - \* **Stromnetz**
  - \* **Leitungswasser**
  - \* **Unabhängiges Bewässerungssystem, angeschlossen an eine Zisterne mit 10.000 Litern Fassungsvermögen**
  - \* **Fußbodenheizung**
  - \* **Klimaanlage**
  - \* **Sichere Doppelgarage für 2 Autos plus zusätzliche Parkplätze für 2 weitere Autos auf der privaten Auffahrt**
- Garage**
- \* **Hauswirtschaftsraum, Wasch-/Heisanlage**
  - \* **Hauswirtschaftsraum (Garage/Garderobe)**
  - \* **externer Keller (Lagerung von Werkzeugen und Gartenmaschinen)**
  - \* **Schuppen (Aufbewahrung von Gartenmaterialien und Werkzeugen)**

**Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien**

## **Alles zum Standort**

**Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Varazze ist ein traditioneller und lebendiger Badeort mit hervorragenden Einrichtungen, zahlreichen Geschäften und Boutiquen, Cafés, Bars und einer ausgezeichneten Auswahl an Restaurants; für Naturliebhaber gibt es zahlreiche malerische Wander- und Trekkingwege.**

**Der Hafen von Varazze, der offiziell "Marina di Varazze" heißt, verfügt über ein Nautikzentrum mit hervorragenden Einrichtungen und Dienstleistungen, das bereits mehrere Jahre in Folge mit der Blauen Flagge ausgezeichnet wurde. Der Yachthafen ist der ideale Ausgangspunkt, um die Küste der Cinque Terre, Korsika und die toskanischen Inseln zu erkunden.**

**Ganz in der Nähe, in den Hügeln von Cogoleto, befindet sich auch der berühmte und renommierte Golfclub St. Anna, der 365 Tage im Jahr geöffnet ist.**

**Die historischen Zentren und das kulturelle Erbe von Genua und Savona sind in etwa einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen.**

**Die kulturellen Schätze und das berühmte Einkaufszentrum von Mailand mit seinem Opernhaus und seinen Veranstaltungen sind in etwa eineinhalb Stunden mit dem Auto zu erreichen.**

**Die Verkehrsanbindung ist ebenso gut: Der internationale Flughafen von Genua ist in etwa einer halben Stunde und der internationale Flughafen von Mailand in etwa eineinhalb Stunden mit dem Auto zu erreichen.**

**Objektnummer: IT262942687 - 17019 Varazze - Ligurien**

## **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](mailto:milano@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**