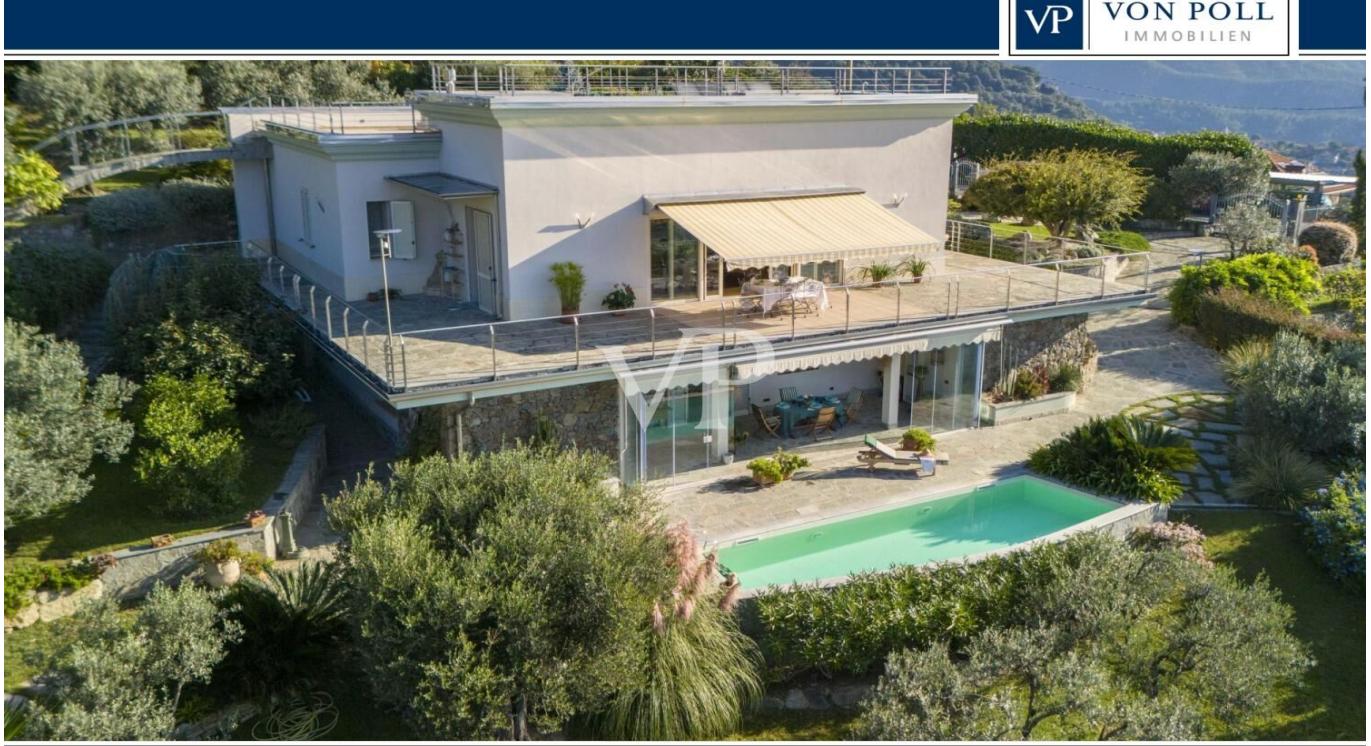


Varazze – Ligurien

# Elégante villa avec piscine, jardin, oliveraie et garage

**CODE DU BIEN: IT262942687**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 433 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.500 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

- 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: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>IT262942687</b>
Surface habitable	ca. 433 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	<b>2.180.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Sous réserve de la commission</b>
Surface total	ca. 509 m <sup>2</sup>
Aménagement	<b>Terrasse, Piscine</b>

CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2028	Consommation d'énergie	19.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



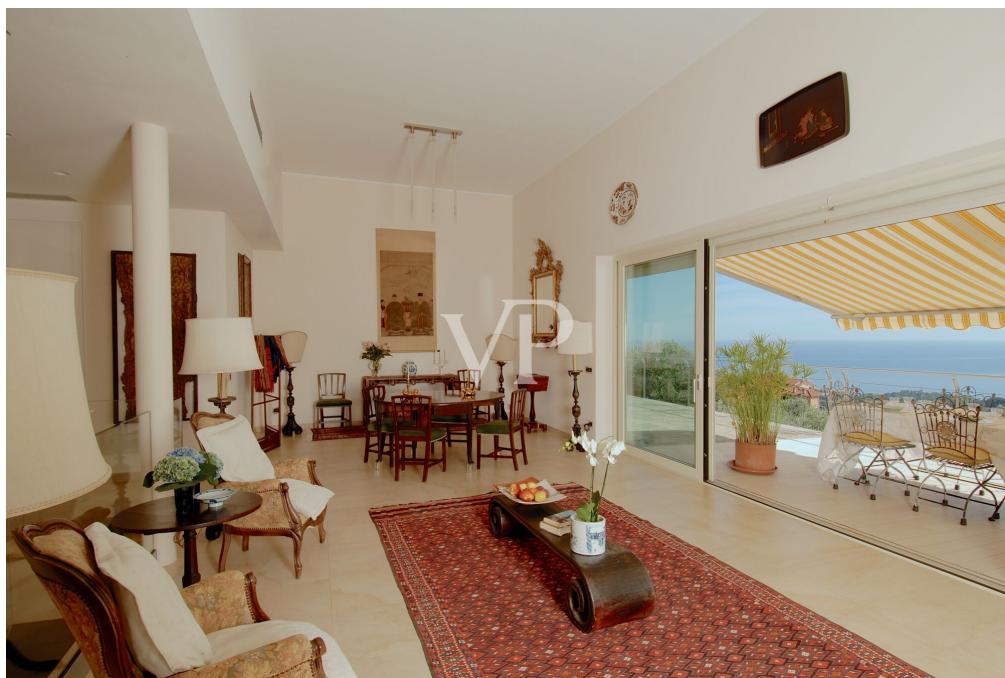
CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



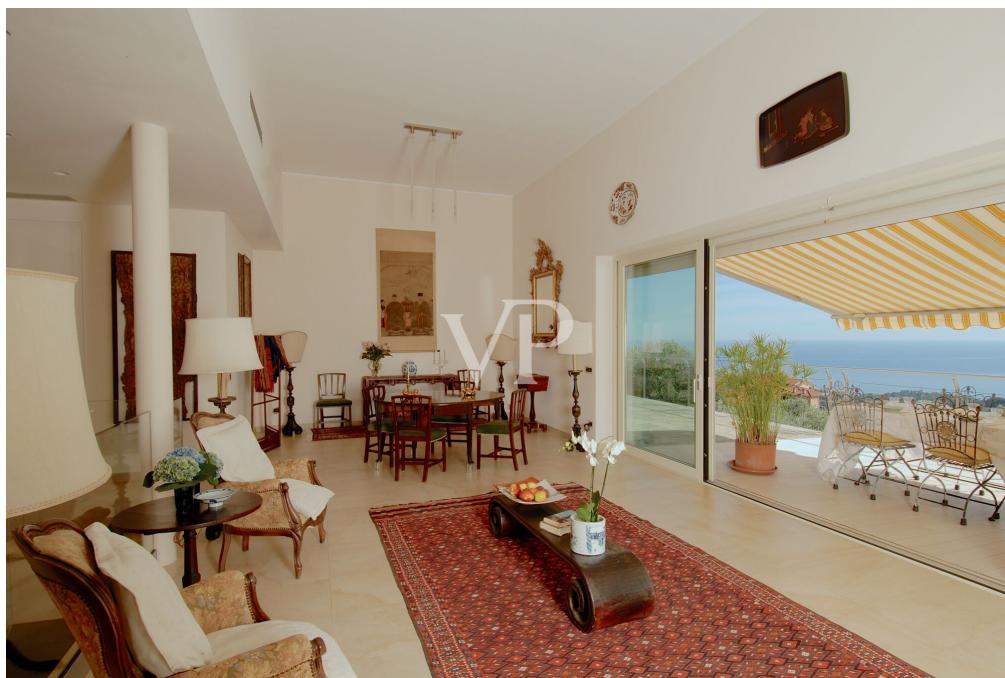
CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

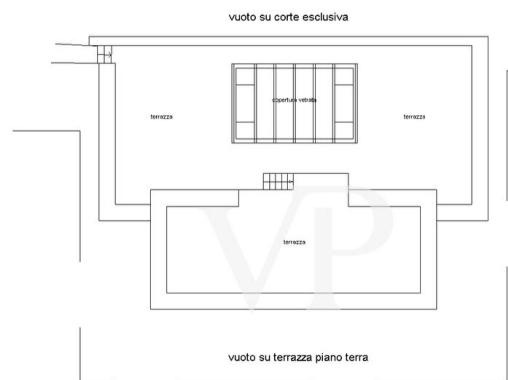
## Plans d'étage



Scheda n. 3

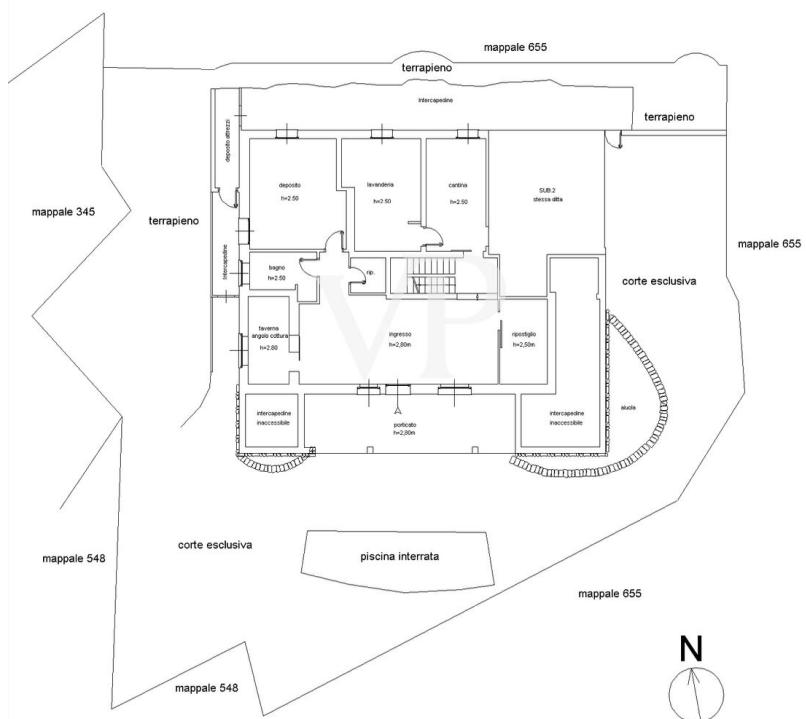
Scala 1:200

## PIANO PRIMO (2°fl)



Scheda n. 1      Scala 1:200

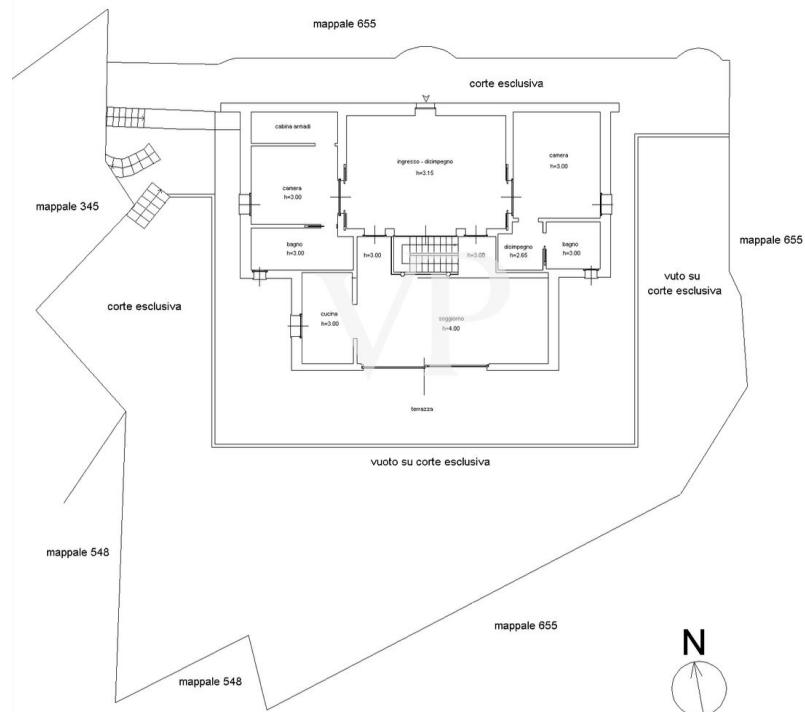
## PIANO INTERRATO



Scheda n. 2

Scala 1:200

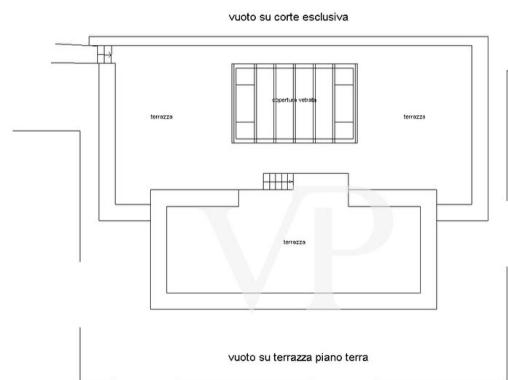
## PIANO TERRA (1°fl)



Scheda n. 3

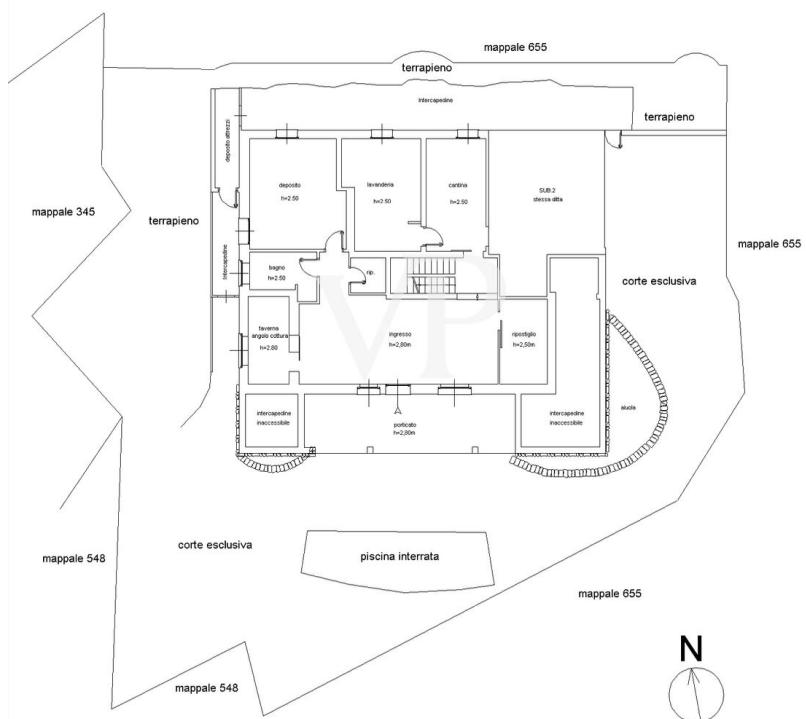
Scala 1:200

## PIANO PRIMO (2°fl)

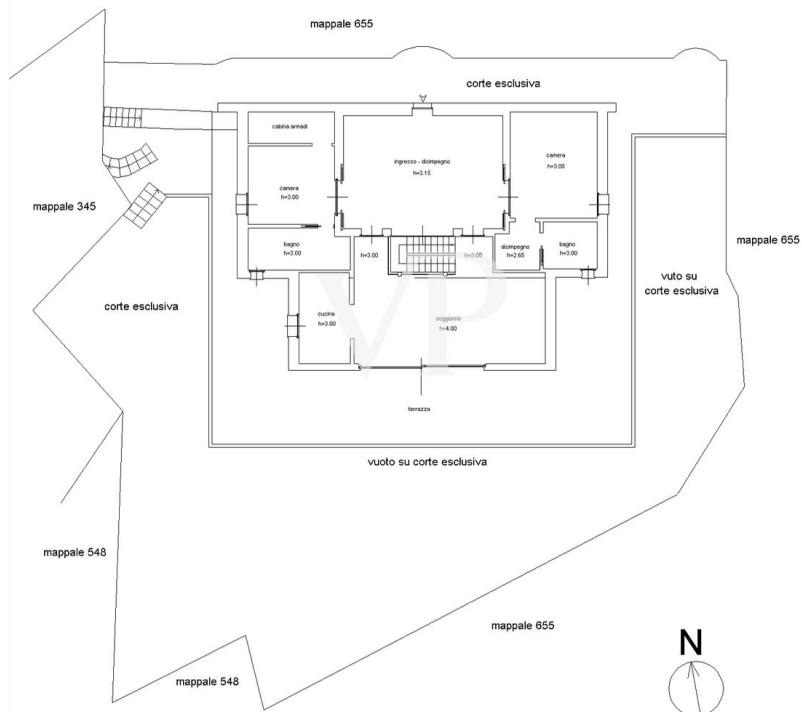


Scheda n. 1      Scala 1:200

## PIANO INTERRATO



## PIANO TERRA (1°fl)



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: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien**

## Une première impression

À quelques minutes seulement du joli port de Varazze, une route de campagne sinuose mène à cette élégante propriété située dans un charmant village à flanc de colline d'une beauté authentique.

Cette villa unique se trouve dans une ancienne oliveraie et offre une vue panoramique à couper le souffle sur la mer Ligure, qui s'étend du golfe du Tigullio, de Portofino et des Cinque Terre à l'est, jusqu'à Monte Carlo et Nice à l'ouest.

Nous offrons cette opportunité rare et unique d'acquérir une superbe villa de 4 chambres à coucher qui capture parfaitement l'essence d'une vie italienne contemporaine raffinée. L'élégance architecturale de cette propriété s'allie parfaitement au charme de la beauté naturelle de la Ligurie.

Un mélange classique de style et d'attention aux détails où tous les comforts modernes rencontrent la tradition et la nature elle-même, créant une toile de fond à couper le souffle, avec l'attrait de la mer Méditerranée à l'horizon offrant un sentiment de paix en toute saison.

Cette maison familiale est située sur un terrain privé clôturé d'environ 2500 mètres carrés et la villa est en excellent état, ayant été construite en 2010 ; cependant, l'âme du bâtiment et son décor reflètent une collection d'influences du monde entier.

Les jardins en terrasses manucurés bénéficient d'un système d'irrigation efficace et sont remplis d'arbres ornementaux, d'arbustes parfumés, d'orangers et de citronniers aromatiques et de plantes décoratives odorantes.

Un emplacement parfait, calme et privé, offrant une vie harmonieuse tout au long de l'année avec toutes les commodités de la charmante ville côtière de Varazze, à une courte distance en voiture.

La maison, d'une superficie d'environ 439 mètres carrés répartis sur deux étages, est spacieuse et bien agencée, avec 3 grandes chambres à coucher, plus une quatrième supplémentaire et 3 salles de bains en suite, ainsi que des placards sur mesure.

Les intérieurs sont harmonieusement développés avec deux salons accueillants et lumineux et des espaces bibliothèque ; une salle à manger lumineuse, une salle de petit-déjeuner, un bureau et deux cuisines entièrement équipées avec des appareils Miele et des plans de travail en marbre et en bois massif ; un garde-manger pratique, une grande buanderie, une buanderie et des espaces de rangement fonctionnels.

La villa dispose d'un double garage couvert et de deux places de parking pour les invités.

La grande terrasse est également l'endroit idéal pour passer d'agréables moments en compagnie de la famille et des amis, tout en admirant un paysage extraordinaire.

De plus, une belle loggia conçue comme l'archétype de la "vêranda en verre" permet de dîner en plein air en toute saison, en compagnie de la famille et des amis.

La piscine à débordement est située dans un endroit splendide qui permet d'admirer la vue imprenable sur la mer et le panorama qui s'étend des oliviers et des toits des maisons jusqu'au port de plaisance.

La propriété est construite sur la roche, ce qui garantit une excellente isolation ; les matériaux de haute qualité sont évidents dans toutes les pièces, qui respirent le raffinement grâce au chauffage par le sol et aux sols intemporels en grès cérame. Un système de climatisation silencieux et un système audio Bang & Olufsen reflètent des choix réfléchis et durables conçus pour un maximum de confort et de bien-être.

**CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien**

## Détails des commodités

- \* Piscine à débordement (11 m x 3 m) équipée d'un système de chauffage solaire.
- \* Balcon terrasse (200 m<sup>2</sup>)
- \* Gaz de ville
- Gaz de ville \* Electricité de ville
- \* Eau courante
- \* Système d'irrigation indépendant relié à une citerne de 10 000 litres.
- \* Chauffage par le sol
- \* Climatisation
- \* Garage double sécurisé pour 2 voitures et parking supplémentaire pour 2 autres voitures dans l'allée privée.
- garage
- \* Salle de service, buanderie/système de chauffage
- \* salle de service (garage/dressing)
- \* cave extérieure (stockage d'outils et de machines de jardinage)
- \* Remise (stockage de matériel de jardinage et d'outils)

**CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien**

## Tout sur l'emplacement

L'emplacement est un autre point fort de cette propriété. Varazze est une station balnéaire traditionnelle et animée, dotée d'excellents équipements, de nombreux magasins et boutiques, de cafés, de bars et d'un excellent choix de restaurants ; pour les amoureux de la nature, il existe de nombreux sentiers de randonnée et de trekking. Le port de Varazze, officiellement connu sous le nom de "Marina di Varazze", dispose d'un centre nautique doté d'excellents équipements et services, qui a obtenu le drapeau bleu plusieurs années de suite. La marina est le point de départ idéal pour explorer le littoral des Cinque Terre, la Corse et les îles toscanes.

Le célèbre club de golf St. Anna se trouve également à proximité, dans les collines de Cogoleto, et est ouvert 365 jours par an.

Les centres historiques et le patrimoine culturel de Gênes et de Savone sont accessibles en une demi-heure de voiture.

Les trésors culturels et le célèbre centre commercial de Milan, avec son opéra et ses événements, sont accessibles en une heure et demie de voiture.

Les liaisons de transport sont tout aussi pratiques, l'aéroport international de Gênes étant accessible en une demi-heure environ et celui de Milan en une heure et demie de voiture.

**CODE DU BIEN: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien**

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

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

---

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