

Varazze – Ligurien

# Elegante villa con piscina, giardino, uliveto e garage

Codice oggetto: IT262942687



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 433 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

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

Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT262942687
Superficie netta	ca. 433 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.180.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 509 m²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina

Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurién

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2028	Consumo energetico	19.02 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

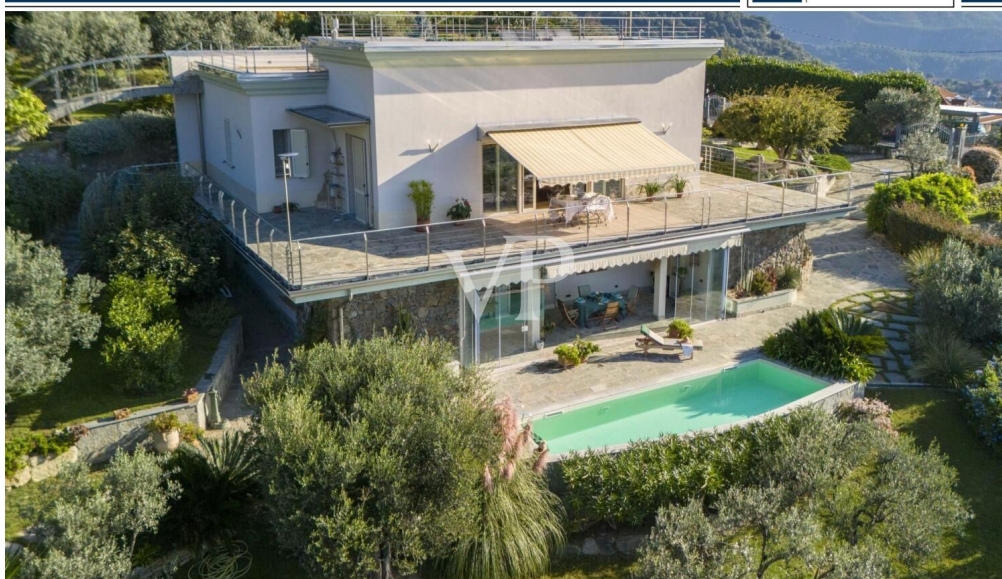
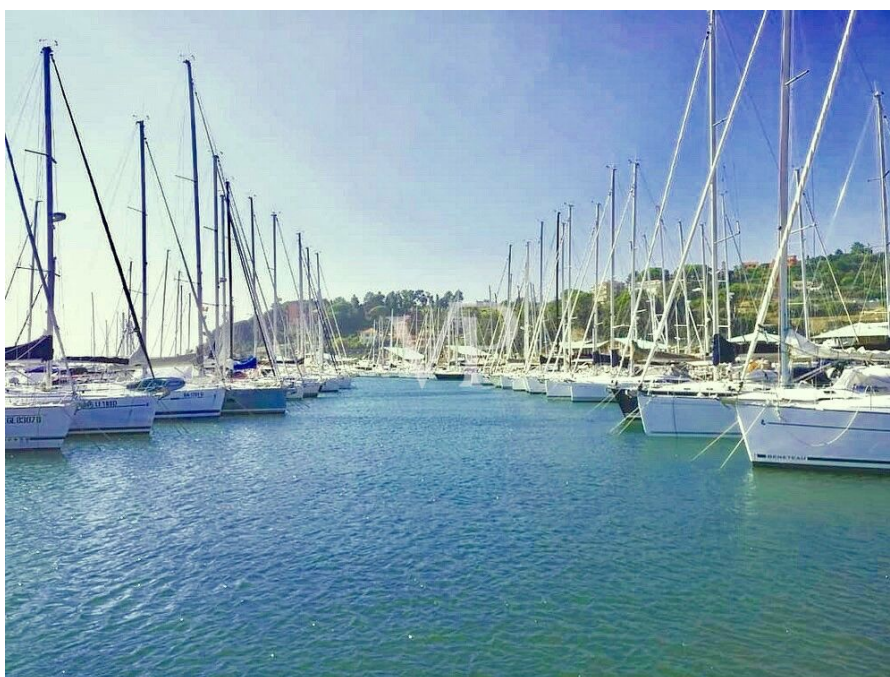
## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

## La proprietà





Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Liguriën

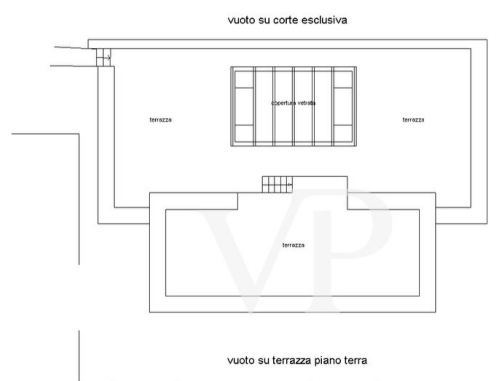
## Planimetrie



Scheda n. 3

Scala 1:200

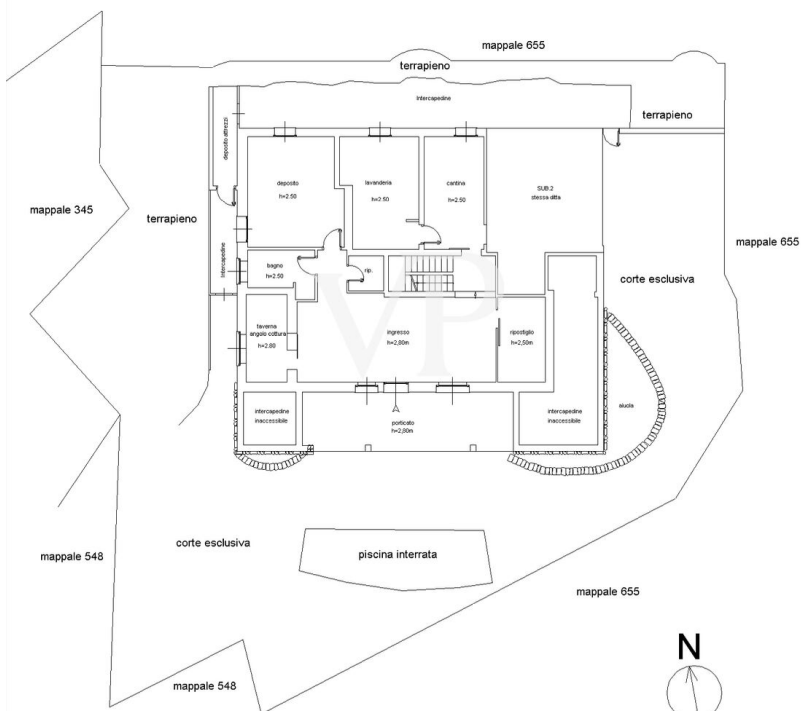
## PIANO PRIMO (2°ft)





Scala 1: 200

## PIANO INTERRATO



Scheda n. 2                  Scala 1:200

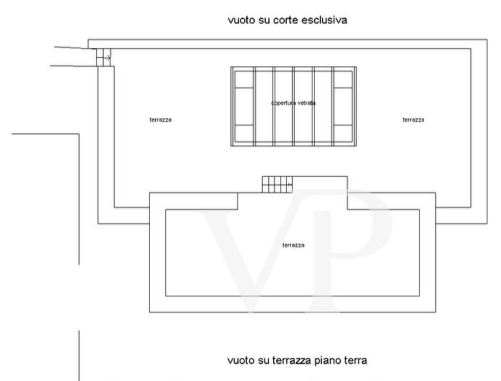




Scheda n. 3

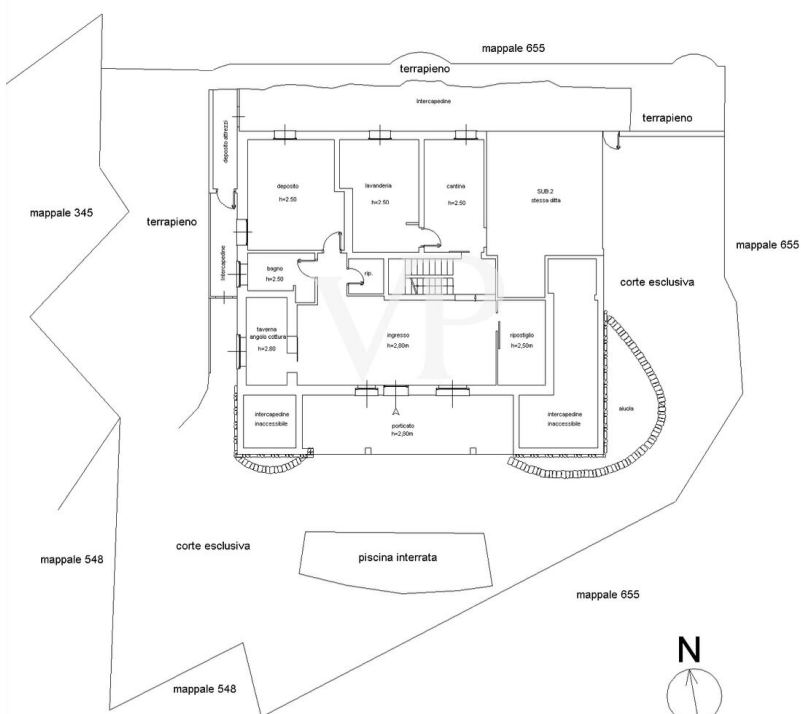
Scala 1:200

## PIANO PRIMO (2°ft)



Scheda n. 1 Scala 1:200

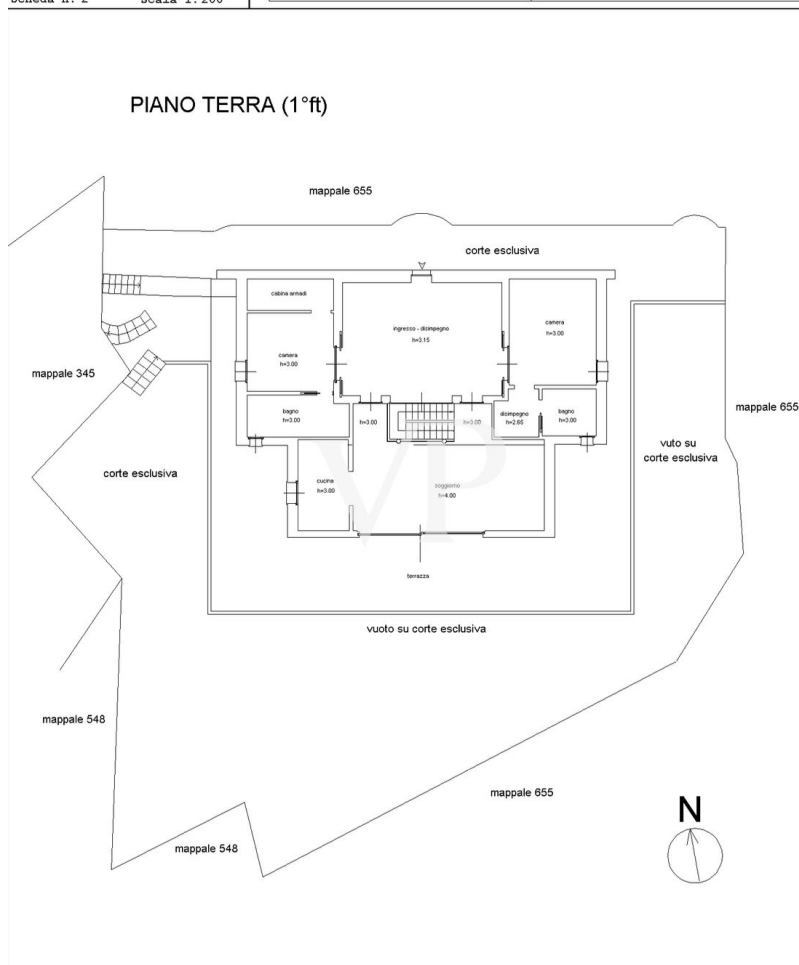
## PIANO INTERRATO





Scheda n. 2

Scala 1:200



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: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## Una prima impressione

A pochi minuti dal grazioso porto di Varazze, una tortuosa strada di campagna conduce a questa elegante proprietà situata in un incantevole borgo collinare di autentica bellezza. Questa villa unica nel suo genere sorge in un antico uliveto con una vista panoramica mozzafiato sul Mar Ligure, che spazia dal Golfo del Tigullio, Portofino e le Cinque Terre a est, fino a Montecarlo e Nizza a ovest.

Offriamo questa rara e unica opportunità di acquistare una splendida villa con 4 camere da letto che cattura perfettamente l'essenza della raffinata vita contemporanea italiana. L'eleganza architettonica di questa proprietà si combina perfettamente con il fascino della bellezza naturale della Liguria.

Un classico mix di stile e attenzione ai dettagli dove tutti i comfort moderni incontrano la tradizione e la natura stessa, creando uno scenario mozzafiato, con il fascino del Mar Mediterraneo all'orizzonte che offre un senso di pace in ogni stagione.

Questa casa di famiglia si trova in un terreno privato recintato di circa 2500 metri quadrati e la villa è in ottime condizioni essendo stata costruita nel 2010; tuttavia, l'anima dell'edificio e il suo arredamento riflettono una collezione di influenze provenienti da tutto il mondo.

I giardini terrazzati curati godono del lusso di un efficiente sistema di irrigazione e sono ricchi di alberi ornamentali, arbusti profumati, aranci e limoni aromatici e piante decorative profumate.

Una posizione perfetta, tranquilla e riservata, che offre una vita armoniosa tutto l'anno con tutte le comodità dei servizi dell'affascinante città costiera di Varazze, a breve distanza in auto.

La casa, che misura circa 439 metri quadrati (4.725 piedi quadrati) distribuiti su due piani, è ampia e con spazi ben disposti, con 3 ampie camere da letto, più una quarta aggiuntiva e 3 bagni en suite, oltre a cabine armadio su misura.

Gli interni si sviluppano in modo armonioso con due accoglienti e luminosi salotti e zone biblioteca; una luminosa sala da pranzo, una sala colazione, uno studio e 2 cucine completamente attrezzate con elettrodomestici Miele e piani di lavoro in marmo e legno massello; una pratica dispensa, un'ampia lavanderia, un ripostiglio e funzionali zone di stoccaggio.

La villa dispone di un garage doppio coperto e di due posti auto per gli ospiti.



L'ampia terrazza è anche il luogo perfetto per godersi piacevoli momenti in compagnia della famiglia e degli amici mentre di fronte ad uno scenario straordinario.

Inoltre, una bellissima loggia progettata come l'archetipo della "veranda in vetro" consente di cenare all'aperto in tutte le stagioni, din compagnia della famiglia e degli amici.

La piscina a sfioro è situata in una posizione splendida che permette di ammirare la vista mozzafiato sul mare e il panorama che si estende dagli uliveti e dai tetti delle case fino al porto turistico.

La proprietà è costruita su roccia, garantendo un ottimo isolamento; i materiali di alta qualità sono evidenti in tutti gli ambienti, che trasudano raffinatezza grazie al riscaldamento a pavimento e ai classici pavimenti in gres porcellanato senza tempo. Un sistema di climatizzazione silenzioso, nonché un impianto audio Bang & Olufsen riflettono le scelte ponderate e sostenibili progettate per il massimo comfort e benessere.

Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## Dettagli dei servizi

- \* “Piscina a sfioro” (11 m x 3 m) dotata di sistema di riscaldamento dell'acqua con energia solare.
- \* Terrazza balcone (200 mq)
- \* Gas di rete
- \* Elettricità di rete
- \* Acqua di rete
- \* Sistema di irrigazione indipendente collegato a una cisterna da 10.000 litri.
- \* Riscaldamento a pavimento
- \* Aria condizionata
- \* Garage doppio custodito per 2 auto più parcheggio extra per altre 2 auto su vialetto privato
- garage
- \* locale servizi, lavanderia/impianti riscaldamento
- \* locale servizi (disimpegno garage/spogliatoio)
- \* cantina esterna (deposito attrezzi e macchinari per giardino)
- \* tettoia (deposito materiali e attrezzi per giardino)



Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

## Tutto sulla posizione

La posizione è un altro punto di forza di questa proprietà. Varazze è una tradizionale e vivace località balneare con ottimi servizi, numerosi negozi e boutique, caffè, bar e un'eccellente scelta di ristoranti; per gli amanti della natura ci sono numerosi sentieri panoramici per escursioni e trekking.

Il porto di Varazze, ufficialmente noto come “Marina di Varazze”, dispone di un centro nautico con eccellenti strutture e servizi che ha vinto il premio Bandiera Blu per molti anni consecutivi. La Marina è il punto di partenza ideale per esplorare la Costale Cinque Terre, la Corsica e le isole toscane.

Anche il famoso e rinomato St. Anna Golf Club si trova nelle vicinanze, sulle colline di Cogoleto, ed è aperto 365 giorni all'anno.

I centri storici e il patrimonio culturale di Genova e Savona sono raggiungibili in circa mezz'ora di auto.

I tesori culturali e il famoso centro commerciale di Milano con il suo teatro dell'opera e i suoi eventi sono raggiungibili in circa un'ora e mezza di auto.

I collegamenti di trasporto sono altrettanto comodi, con l'aeroporto internazionale di Genova raggiungibile in circa mezz'ora e l'aeroporto internazionale di Milano in circa un'ora e mezza di auto.

Codice oggetto: IT262942687 - 17019 Varazze – Ligurien

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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