

## **NEIRONE FRAZIONE: CASA INDIPENDENTE CON CORTE ANTISTANTE, AMPIO TERRENO, POSTEGGIO**

Richiesta: **94.000,00 euro**

### **Scheda tecnica**

<b>Zona:</b>	Neirone - Frazione Roccatagliata - Giassina
<b>Riferimento:</b>	NRE.2
<b>Mq:</b>	160.00 commerciali
<b>Bagni:</b>	1 completo con finestra
<b>Piano:</b>	casa indipendente disposta su 2 livelli - PT E P1
<b>Condizioni:</b>	buone
<b>Spazio esterno:</b>	5.400 mq totali di cui 3.500 direttamente collegati alla casa
<b>Spese amministrazione:</b>	nessuna - no condominio
<b>Riscaldamento:</b>	autonomo - stufa a pellet collegata all'impianto
<b>Infissi:</b>	doppio vetro PVC
<b>IPE:</b>	in fase di richiesta
<b>Classe energetica:</b>	G

NEIRONE: A circa 3 km da Roccatagliata, 9 km da Torriglia e a 12 km da Gattorna, in posizione dominante e tranquilla, proponiamo casa indipendente su 4 lati, di 160 mq catastali.

L'accesso avviene tramite strada carrabile ed è possibile parcheggiare accanto al cancello che introduce al giardino antistante la casa, oppure nella piazzola privata a circa 50 metri, dove stanno comodamente tre auto.

La proprietà è disposta su due livelli:

al piano terreno abbiamo la zona giorno, composta da cucina e sala. L'unico ambiente, reso soleggiato da 3 finestre, è valorizzato da un caratteristico camino funzionante. Accanto alla cucina troviamo l'accesso alla cantina, spaziosa e areata.

Al primo piano troviamo tre camere da letto di cui due matrimoniali ed una singola e il bagno dotato di doccia e finestrato.

La casa è interamente esposta a sud, ad eccezione del bagno che espone ad ovest e gode di una piacevole vista mare.

Sono compresi nella proprietà circa 5000 mq di terreno, di cui 3500 direttamente collegati alla casa.

Oltre alla corte/prato subito antistante l'ingresso dell'immobile disponiamo di altre fasce, dove attualmente sorgono già alcuni alberi da frutta (melo, caco, noce, ciliegio ecc...).

A pochi metri da casa c'è un grande capanno attrezzi, anch'esso di proprietà.

Annessa alla proprietà una originale cisterna di riserva d'acqua (ad oggi non più in uso) costituisce un importante volume che si presta ad essere trasformato in veranda/tettoia per mangiare fuori ma al coperto e godere appieno dello spazio esterno.

L'immobile recentemente è stata valorizzato da alcuni importanti lavori di ristrutturazione, fra i quali: rifacimento facciate, tinteggiatura del tetto, posizionamento grondaie, realizzazione di impianto di riscaldamento a pellet (caldaia 2021, ancora in garanzia per due anni) con termosifoni in ogni ambiente, installazione di nuove finestre in Pvc color noce doppio vetro a taglio termico, installazione di zanzariere a finestre e porta di ingresso, nuove persiane in alluminio al piano inferiore, boiler elettrico nuovo in cucina.

La casa viene venduta completa di arredi.

Ideale per chi ama passeggiare, l'immobile è vicino ai sentieri dell'alta via, che partono dal Passo del Portello.

### **Studio Immobiliare Dott.sa Cristina Rampino**

Ruolo mediatore 3447 - R.E.A. 449175 - Codice associato FIAIP 24622 - P.IVA 01869840999  
Salita di San Matteo n. 19, int. 22B - 16123 Genova (GE) - Telefono: 010.25.18.339 - Fax: 010.25.18.339  
Cellulare: 335.59.45.315 - E-mail: info@immobiliarecristinarampino.it - PEC: immobiliarecristinarampino@pec.it