

## **TESTANA - NUOVA COSTRUZIONE: villetta a schiera mono/bifamiliare, giardino, box, vista panoramica**

Richiesta: **575.000 €**

### **Scheda tecnica**

<b>Zona:</b>	Recco - località Testana
<b>Mq:</b>	184 mq commerciali
<b>Vani:</b>	7,5 + bilocale
<b>Bagni:</b>	2 + 1 nel bilocale: 3 completi
<b>Piano:</b>	su più livelli
<b>Condizioni:</b>	NUOVO
<b>Spazio esterno:</b>	sì: giardino 600mq, balconata di 13 mq, 2 balconi di 4 mq cad
<b>Riscaldamento:</b>	serpentine a pavimento
<b>Infissi:</b>	doppio vetro
<b>Porta blindata:</b>	sì
<b>IPE:</b>	50,54 kwh/mqa
<b>Classe energetica:</b>	B

TESTANA: in località Testana (300 mt slm) a circa 6 km da Recco, Vi proponiamo, **IN ESCLUSIVA**, straordinaria opportunità. Villetta a schiera **DI NUOVA COSTRUZIONE**, carrabile libera su 3 lati, con vista panoramica in direzione Punta Chiappa, dotata di giardino con orto, box e posti macchina. Possibile realizzare la piscina.

L'immobile si sviluppa su 2 piani collegati con scala interna + un ulteriore livello, anch'esso collegato dall'interno ma dotato anche di accesso **AUTONOMO E INDIPENDENTE** dal giardino, che di fatto costituisce un mini appartamento, andando a soddisfare le esigenze di una famiglia che necessita di un ulteriore appartamento indipendente per genitori o figlio.

L'appartamento principale è così composto: al piano d'entrata la zona giorno costituita da ampio salone con accesso sulla balconata vivibile, cucina, 1 primo bagno completo e finestrato, disimpegno; al piano soprastante, collegato da scala in muratura, si sviluppa la zona notte con 3 camere di cui 2 con balcone, bagno completo con finestra e disimpegno. Dal piano d'entrata, attraverso scaletta a chiocciola, che all'occorrenza può essere anche eliminata, abbiamo accesso ad un ulteriore livello nel quale troviamo un bilocale completamente autonomo con ingresso indipendente dal giardino, composto da zona living con cottura, camera da letto, bagno completo.

Questo impianto distributivo di fatto rende la proprietà perfettamente adattabile alle esigenze di una famiglia numerosa che necessita di una porzione indipendente per una parte del nucleo familiare (es. figli o genitori), assimilandola nell'utilizzo ad una bifamiliare. Completano l'offerta le pertinenze esterne quali il giardino con annesso orto di circa 600 mq totali interamente cintati, una balconata vivibile e 2 ulteriori balconi.

La proprietà comprende anche un ampio box di circa 17 mq e posti macchina all'interno del proprio giardino. Splendida la posizione immersa nel verde con gradevolissima vista panoramica in direzione Punta Chiappa. L'impianto di riscaldamento di ultima generazione e gli infissi a taglio termico, garantiscono ottime prestazioni energetiche con conseguente abbattimento dei consumi e dei relativi costi di gestione annui.

**VENDITA EFFETTUATA FUORI DAL CAPO IVA. Veramente eccellente opportunità.**

**BOX DI 17 MQ + POSTI MACCHINA.**

l'appartamento al piano sottostante di fatto costituisce un bilocale con angolo cottura e bagno autonomo e indipendente

### **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