

## **SALITA DELLA PROVVIDENZA: PANORAMICISSIMO, AMPIO, TERRAZZO, CANTINA, POSSIBILITA' POSTI AUTO IN AFFITTO.**

Richiesta: **320.000,00 euro trattabili**

### **Scheda tecnica**

<b>Zona:</b>	Salita della Provvidenza
<b>Indicazioni stradali/mezzi pubblici:</b>	su viabilità principale linee bus: 35, 35/ e 36. Stazione e metrò a pochi minuti a piedi
<b>Mq:</b>	152.00 commerciali
<b>Vani:</b>	8
<b>Bagni:</b>	2 completi con finestra
<b>Piano:</b>	4°
<b>Condizioni:</b>	ristrutturato
<b>Spazio esterno:</b>	3 balconi + porzione terrazzo a tetto
<b>Spese amministrazione:</b>	1.950,00
<b>Riscaldamento:</b>	centralizzato con termovalvole
<b>Infissi:</b>	doppio vetro PVC
<b>IPE:</b>	in fase di richiesta
<b>Classe energetica:</b>	G

Circonvallazione a monte: In zona residenziale immediatamente soprastante Principe, in contesto leggermente distaccato dalla viabilità principale ma logisticamente centralissimo, perfettamente collegato al centro cittadino, all'autostrada, al terminal traghetti, al ponente e al levante genovese, proponiamo appartamento di ampia metratura, ultrapanoramico città/mare/porto, piano alto, ristrutturato completamente, balconato, con porzione di terrazzo a tetto e possibilità di posteggio in affitto, perfetta soluzione abitativa per famiglie.

L'immobile è posto al penultimo piano dello stabile, misura 145 mq coperti, 152 commerciali e si compone di ingresso, ampia cucina abitabile aperta sul salone doppio il tutto esposto a sud fronte mare con vista totale, 3 camere da letto, due bagni completi e ripostiglio. L'ampiezza della zona giorno consente di ottenere anche una 4 camera da letto. A Valorizzare la proprietà 3 poggianti a servizio del soggiorno e di due camere, la porzione di terrazzo vivibile sul lastrico solare rivolta a sud con strepitosa vista panoramica mare, città, porto e l'ampissima cantina posta al piano portone e pertanto asciutta e sana, dotata di finestra e soppalcabile data l'altezza.

L'appartamento è stato oggetto di integrale ristrutturazione che ha interessato sia l'impiantistica (dotata di certificazione) sia le rifiniture, cucina e due bagni rimessi a nuovo infissi a taglio termico e acustico, insonorizzazione delle pareti confinanti con i vicini, isolamento della pavimentazione della cantina a mezzo igloo.

Il piano alto, la posizione dello stabile e l'esposizione completamente esterna a sud levante garantiscono luce in abbondanza, sole diretto a impareggiabile vista panoramica. Ulteriore valore aggiunto è rappresentato dalla presenza a terrazzo di impianto fotovoltaico con ancora 10 anni di incentivo statale per un totale di euro 12.000 che rientreranno al nuovo proprietario oltre alla riduzione diretta dei consumi in bolletta.

L'immobile verrà trasferito con l'impianto e il relativo contratto che sarà solamente da volturare, elemento questo di particolare interesse in un momento storico caratterizzato dalla previsione di forti aumenti del costo dell'energia ma che potrà essere valutato in totale autonomia dal futuro proprietario qualora si preferisse non usufruirne. Tutti i dettagli verranno forniti in fase di visita.

Il Contesto e' distaccato e soprastante la viabilità principale pertanto silenzioso e riservato ma nel contempo comodo a mezzi pubblici, metro, stazione e servizi e negozi di ogni genere e tipo, asili e scuole; lo stabile è già stato interessato nel tempo da importanti interventi di manutenzione straordinaria pertanto si presenta in buone condizioni generali (prospetti, terrazzo, caldaia, celini).

Non ultimo si segnala la possibilità di subentrare nella locazione di 2 (o solo 1) posti macchina coperti in limitrofo silos. Assolutamente da vedere. Offriamo consulenze a 360° e preventivi notarili gratuiti

**POSSIBILITA' DI SUCCEDERE NEL CONTRATTO DI AFFITTO DI 1 O 2 POSTI AUTO COPERTI ALL'INTERNO DEL SILOS SOTTOSTANTE**

### **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