

## OFFERTA DI VENDITA PER IMMOBILE RESIDENZIALE (N° PRATICA: 044)

Stampa per cliente - Data: 19-06-2025 05:07

|                             |               |                                   |                |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|
| Zona:                       | Sant'Ambrogio | Prezzo:                           | € 286.000,00   |
| Classe energetica:          | ND            | Indice di prestazione energetica: | 1,00           |
| Informazioni generali       |               |                                   |                |
| Tipologia:                  | Rustico       | Piano immobile:                   | Cielo - Terra  |
| Data consegna:              |               | Stato consegna:                   | Libero         |
| MQ:                         | 248           | Anno costruzione:                 |                |
| Informazioni edificio       |               |                                   |                |
| Video citofono:             | No            | Portineria:                       | No             |
| Accessori                   |               |                                   |                |
| Camere:                     | 3             | Nr. bagni:                        | 1              |
| Tipo riscaldamento:         | Autonomo      | Cucina:                           | Angolo cottura |
| Taverna:                    | Si            | Mansarda:                         | No             |
| Nr. terrazzi:               |               | Nr. balconi:                      |                |
| Nr. ripostigli:             | 1             | Soffitta:                         | Si             |
| Giardino:                   | Privato       | Cantina:                          | Si             |
| Garage:                     | singolo       |                                   |                |
| Sala da pranzo:             | Si            | Studio:                           | No             |
| Lavanderia:                 | Si            | Ascensore:                        | No             |
| Condizionatore:             |               | Caldaia:                          | non presente   |
| Antifurto:                  |               | Portone:                          | No             |
| Spese condominiali mensili: | € 0,00        |                                   |                |

### Descrizione

Proponiamo in vendita un caratteristico rustico da risistemare, situato nel cuore del centro storico di Sant'Ambrogio di Valpolicella. L'immobile, risalente all'anno 1900 e oggetto di una prima ristrutturazione nel 2000, si sviluppa su tre piani fuori terra e gode di una doppia esposizione favorevole, a sud-est e sud-ovest.<br />

<br />

L'ingresso avviene attraverso una corte esclusiva, che conduce alla zona giorno composta da un soggiorno con camino, angolo cottura, lavanderia e bagno recentemente rinnovato. Gli infissi sono stati sostituiti, offrendo un primo miglioramento dell'efficienza energetica e del comfort abitativo.<br />

<br />

La zona notte, raggiungibile tramite scala interna, si trova al primo piano e comprende una camera matrimoniale e due camere doppie, ideali per una famiglia o per chi desidera spazi comodi e versatili.<br />

<br />

Al secondo piano si trova un'ampia mansarda abitabile, spazio che si presta perfettamente alla realizzazione di una zona open space oppure di ulteriori due camere da letto, secondo le proprie esigenze.<br />

<br />

Completano la proprietà una cantina al piano interrato e un piccolo garage. <br />

<br />

Soluzione ideale per chi desidera vivere o investire in un'abitazione dal fascino autentico, personalizzabile e immersa nell'atmosfera storica della Valpolicella.

**PREZZO: € 286.000,00**

Immagini dell'immobile

