

## in Kauf bis Imperia Caramagna Codex AC04 - € 350.000



**144 mq | : 2 | : 3 | : 4**

Riviera dei Fiori - Gemeinde Imperia - Die Residenza Rio Orti ist ein Bauprojekt in ruhiger Lage in Imperia im Caramagna-Gebiet, nur 3 km vom Meer und dem Stadtzentrum von Porto Maurizio entfernt. In fußläufiger Entfernung finden wir dennoch alles Nötige Notwendigkeiten.

Die Immobilienagentur Ametis bietet 4 Sky-Earth-Wohnungen mit großen privaten Gärten und Garage im Untergeschoss zum Verkauf an, eine Oase des Lichts und der Ruhe im wunderbaren Klima Westliguriens. Sie wurden mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeit entworfen (um das zu erreichen). Klasse A4 in jeder Wohneinheit) und die Qualität der Materialien.

Wohnung - AC04 - Teil einer Villa auf zwei Ebenen von 102 m<sup>2</sup>, frei auf drei Seiten mit privatem Garten von 318 m<sup>2</sup>, Loggia und Terrasse von 14 m<sup>2</sup> und Garage von 22 m<sup>2</sup>, bestehend im Erdgeschoss aus Eingang zum Wohnzimmer mit offener Küchenzeile, Badezimmer und Schlafzimmer/Arbeitszimmer und im ersten Stock Flur, zwei Schlafzimmer und Badezimmer. Im Anhang finden Sie Grundrisse und Darstellungen.

Die Größe dieser Wohnung ermöglicht eine Nutzung sowohl als Erstwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz.

Der Zugang zur Eigentumswohnung erfolgt über eine Einfahrt mit motorisiertem Tor und Fußgängertor, zum Keller der Garage erfolgt über eine Rampe vom Eigentumswohnungsbereich aus, im Erdgeschoss über die Eigentumswohnungseinfahrt auf der Nordseite.

Die Wohnanlage verfügt über einen eigenen Brunnen und ein internes Wasserverteilungssystem für die Bewässerung ohne Kosten, die über den Stromverbrauch der Pumpe hinausgehen.

Das Konzept sieht für jede Wohneinheit ein autonomes Wärmepumpensystem zur Winterheizung und Sommerkühlung (optional) sowie zur Warmwasserbereitung für Sanitärzwecke vor. Jede Unterkunft verfügt über ein Heizsystem mit Fußbodenheizung, Kühlung (optional) über Wandsplit (System bereits eingerichtet).

Alles angegeben im technischen Baubericht und in den Spezifikationen, die Ihnen auf Anfrage zur Verfügung stehen.

Alle den Spezifikationen beigefügten Einrichtungsvorschläge (Renderings) wurden von AMBIENTI ALBENGA von Arturo Todiere erstellt, der Ihnen zur Verfügung steht, um gemeinsam die für Ihre Bedürfnisse am besten geeignete Lösung zu prüfen.

Der für jede Immobilie geforderte Kaufpreis umfasst alle Arbeitskräfte, Geräte und Materialien, die für die Lieferung der vollständigen, fertigen, vollendeten und funktionsfähigen Arbeiten gemäß den guten Regeln der Technik und unter Einhaltung aller Vorschriften und technischen Lösungen zur Erreichung der KLASSE A4 erforderlich sind .

Beim Kauf wird eine Mehrwertsteuer von 4 bzw. 10 % auf den Kaufpreis erhoben, je nachdem, ob der Kauf als Erst- oder Zweitwohnsitz erfolgt.

Die gute Jahreszeit in Imperia ist sehr lang; Um die bezaubernde Atmosphäre zu bestätigen, die das ganze Jahr über zu spüren ist, wird Imperia von Il Sole 24Ore oft mit dem Titel „Stadt mit dem besten Klima Italiens“ ausgezeichnet. Das milde Klima macht den Aufenthalt zu jeder Jahreszeit angenehm und alle Outdoor-Aktivitäten sind in der Freiheit, am Meer, in den Hügeln und in den nahegelegenen Bergen in Reichweite.

Die Lage ist wirklich angenehm und entspannend, abseits der Hauptstraßen und strategisch günstig, um schnell mit dem Auto zu erreichen, da die Autobahnausfahrt A10 Imperia Ovest nur 4 km entfernt ist, 90 km vom Flughafen Nizza, 115 km vom Flughafen Genua und in der Nähe eindrucksvolle historische und touristische Orte wie Cervo, ein romantisches mittelalterliches Dorf, das mit einem Spaziergang in 15 km Entfernung erreichbar ist, Alasio mit seinen exklusiven Boutiquen in 29 km Entfernung, Loano und der „Darm“ voller Geschäfte zum Einkaufen in 54 km Entfernung, Sanremo mit seinem Casino und den Geschäften der renommiertesten Marken in 25 km Entfernung, Montecarlo-Ikone von absolutem Prestige mit dem Grand Prix und seinem Casino in 67 km Entfernung.

Ametis Agentur seit 1929 Tel. +39 0183 710294 - info@ametis.it - Handy und WhatsApp +39 370 3506681.  
Diese Bekanntmachung dient zu Informationszwecken und stellt kein Vertragselement dar.

## Zertifizierungen

: A4  
.....

## Details

---> **Indirizzo** <---: Via Caramagna, 170

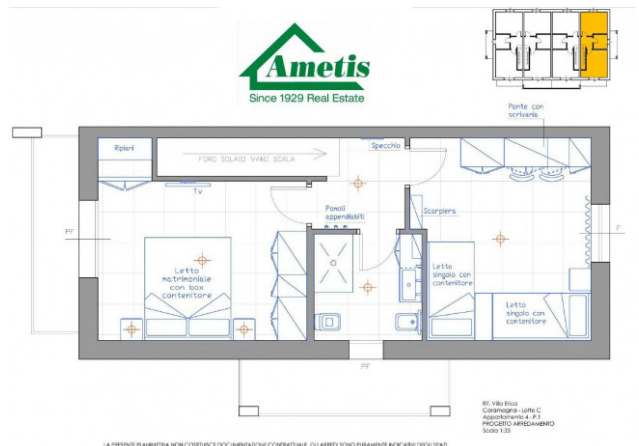
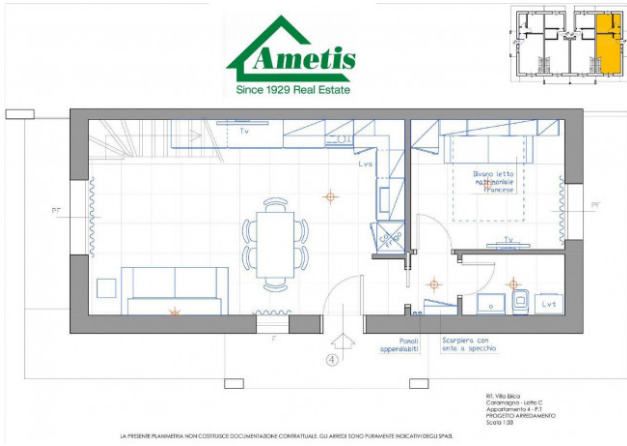
---> **CAP** <---: 18100

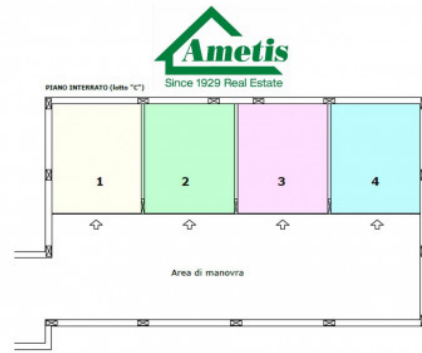
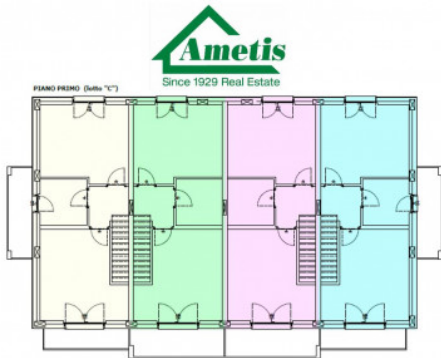
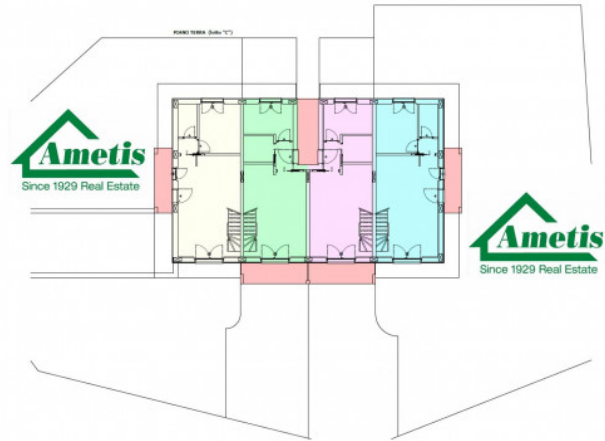
---> **camere** <---: 3

---> **bagni** <---: 2

---> **Locali** <---: 4  
.....







## La Classe A4



### Descrizione

#### PERCHÉ SCEGLIERE UNA CASA IN CLASSE A4 ?

- Benessere e qualità della propria casa
- Sicurezza dell'investimento nel tempo
- Bassi costi di esercizio
- Rispetto dell'ambiente e scelta responsabile verso le generazioni future



#### COSA CONTRIBUISCE AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CLASSE A4 ?

- Materiale utilizzato ad alta efficienza termica negli isolamenti e nella costruzione
- Impianti tecnologici ad alta efficienza energetica
- Riscaldamento a pavimento invernale e produzione acqua calda sanitaria con sistema pompa di calore reversibile marca Emmeti
- Raffrescamento estivo con split interni (opzionale)
- Impianto fotovoltaico privato (opzionale)

La residenza è stata progettata per raggiungere la classe A4 in ogni unità abitativa. In ottemperanza alle norme vigenti, al termine dei lavori nasceremo un attestato di prestazione Energetica (APE), il quale stabilirà la prestazione energetica effettiva dell'edificio, individuando la sua classe di consumo energetico.

## Opere opzionali



### Energia fotovoltaica ad uso privato

Impianto solare fotovoltaico privato per la produzione di energia elettrica con potenza elettrica pari a 3 kW. La produzione di energia elettrica gratuita da fonte rinnovabile coprirà buona parte dei consumi elettrici della pompa di calore. L'impianto previsto è collegato alla rete esterna. Nel caso in cui la produzione di energia sia superiore a quella istantaneamente consumata, la rimanenza viene venduta alla rete esterna, nel caso in cui la produzione sia minore di quella necessaria l'energia viene acquistata dalla rete esterna.



### Climatizzazione estiva

Fornitura e posa in opera di split a parete marca Emmeti o primaria marca similare avente caratteristiche di potenza adeguate ai singoli ambienti da refrigerare. L'impianto di distribuzione ai singoli ambienti è già predisposto e compreso nelle opere impiantistiche a capitolato.



### Piscina

Realizzazione di piscina interrata con scatola in cemento armato e rivestimento interno in PVC, di forma e dimensioni da concordare con il cliente compatibilmente con le norme del piano regolatore.

Oltre al costo dell'opera saranno a carico del cliente anche le spese tecniche per la variante paesaggistica da presentare presso gli enti pubblici competenti.



## Opere opzionali



### Impianto ascensore ad uso privato

La predisposizione della struttura in cemento armato rende possibile l'installazione di un ascensore privato dal piano garage al piano primo con fermata intermedia al piano terra.

Traffasi di una piattaforma elevatrice (comunemente chiamata miniascensore o Homeift) con cabina destinata al trasporto di persone e cose rispondente ai requisiti della legge 1369 per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La piattaforma si adatta a tutti gli ambienti grazie alla elasticità sia in termini di dimensioni che in termini di finiture. Può essere fornita con struttura metallica (castaleto) in acciaio verniciato, alluminio o acciaio inox.

Tale opera prevede inoltre qualche arrangiamento della tramezzatura interna pur non stravolgendo la disposizione.



### Arredo

Tutte le proposte di arredo allegato al capitolato sono state realizzate da AMBIENTI ALBENGA di Arturo Todere, il quale sarà a vostra disposizione per studiare insieme la soluzione più adatta alle vostre esigenze.

PROPOSTA DI ARREDO

www.ambientialbenga.com



Ambienti  
www.ambientialbenga.com  
tel. 0182 54 50 48 - fax 0182 54 53 03  
ARTURO TODERE - cell. 392 077539



ALLOGGIO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (mq)
1	Alloggio	102,40	102,40
	Loggia	5,20	3,47
	Terrazzi	9,10	3,02
	Cantinato	227,50	15,93
	Altro comune	-	-
	Caricage	22,30	13,38
	<b>Totale</b>		<b>138,21</b>
2	Alloggio	93,40	93,40
	Loggia	6,20	4,13
	Terrazzi	6,20	2,07
	Cantinato	64,90	7,79
	Altro comune	-3,00	-3,00
	Caricage	23,00	13,90
	<b>Totale</b>		<b>124,19</b>
3	Alloggio	93,40	93,40
	Loggia	6,20	4,13
	Terrazzi	6,20	2,07
	Cantinato	64,90	7,79
	Altro comune	-3,00	-3,00
	Caricage	23,00	13,90
	<b>Totale</b>		<b>124,19</b>
4	Alloggio	102,40	102,40
	Loggia	5,20	3,47
	Terrazzi	9,10	3,02
	Cantinato	316,60	22,30
	Altro comune	-	-
	Caricage	22,30	13,38
	<b>Totale</b>		<b>144,58</b>

## La posizione

