

## Apartment for Sale in Imperia Caramagna Ref. AC01 - € 330.000



**138 sq.m | Bathrooms: 2 | Bedrooms: 3 | Rooms: 4**

Riviera dei Fiori - Municipality of Imperia - The Residenza Rio Orti is a building project located in a quiet area in Imperia in the Caramagna area, just 3km from the sea and the city centre of Porto Maurizio, yet all essential services are within walking distance.

The Ametis Real Estate Agency offers for sale 4 ground-to-sky apartments with large private gardens and garages in the basement, an oasis of light and tranquility in the wonderful climate of Western Liguria, they have been designed with particular attention to sustainability (to achieve Class A4 in each housing unit) and the quality of materials.

Apartment - AC01 - Portion of a villa on two levels of 102m<sup>2</sup>, free on three sides with a private garden of 227m<sup>2</sup>, a loggia and a terrace of 14m<sup>2</sup> and a private garage of 22m<sup>2</sup>, composed on the ground floor of an entrance onto a living room with an open kitchenette, bathroom and bedroom/study and on the first floor a hallway, two bedrooms and a bathroom. Floor plans and rendering attached.

The size of this apartment makes it suitable for use as a first residence or as a second home.

Access to the condominium is via a driveway with a motorized gate and a pedestrian gate, to the basement of the garages via a ramp

from the condominium area, to the ground floor from the condominium driveway on the north side.

The condominium is equipped with its own well and an internal water distribution system for irrigation purposes at zero cost other than the electricity consumption of the pump.

The concept provides, for each housing unit, an autonomous heat pump system for winter heating and summer cooling (optional) as well as for the production of hot water for sanitary use. Each accommodation will have a radiant floor heating system, cooling (optional work) via wall split (system already set up).

All indicated in the technical construction report and in the specifications which can be made available to you upon request.

All the furnishing proposals attached to the specifications (rendering) were created by AMBIENTI ALBENGA di Arturo Todiere, who will be at your disposal to study together the solution best suited to your needs.

The purchase price requested for each property will include all labor, equipment and materials needed to deliver the works complete, finished, refined and functional, according to good practice and compliant with all regulations and technical solutions regarding the achievement of CLASS A4.

The purchase is subject to VAT 4 or 10% on the price depending on whether the purchase is made as a first or second home.

The summer season in Imperia is very long; as a confirmation of the enchanting atmosphere that you can breathe all year round, Imperia is often receiving the title of the city with the best climate in Italy from Il Sole 24 Ore; the mild climate makes the stay pleasant in every season and all the outdoor activities are within reach in freedom, at the sea in the hills and in the nearby mountains.

The location is truly pleasant and relaxing, away from the main roads, and strategic to be reached quickly by car, with the A10 Imperia Ovest motorway exit just 4km away, 90km from Nice airport, 115km from Genoa airport, and with nearby suggestive historical and tourist locations such as Cervo, a romantic medieval village reachable with a walk 15km away, Alassio with its exclusive boutiques 29km away, Loano and the "budello" full of shops for shopping 54km away, Sanremo with its Casino and shops with the most prestigious brands 25km away, Montecarlo icon of absolute prestige with the Grand Prix and its Casino 67km away.

Ametis Agency since 1929 Tel. +39 0183 710294 - info@ametis.it - Cell. and WhatsApp +39 370 3506681.  
This announcement is for informational purposes only and does not constitute a contractual element.

## Certification

**Energy Class:** A4

## Property Informations

**Address:** Via Caramagna, 170

**Zip Code:** 18100

**Bedrooms:** 3

**Bathrooms:** 2

**Rooms:** 4

**State of Preservation:** Excellent

**Level:** On two-levels

**Total Floor:** 1

**Age Construction:** 2022

**Terrace:** Present, 14 sq.m

**Garden:** Private, 227 sq.m

**Sea Distance:** 3.000 meter

**Kitchen:** Exposed Kitchen

**Box:** Single, 22 sq.m

## Features

Terrace	Closet	Air-Conditioned
Wiring: By Law	Sanitary Suspended	Shower
Shutters		

## Nearby

Football Fields	Bike Lanes	Playgrounds	Public Transport
Kindergarten	Cafe	Post Offices	Shopping Centers



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO TERRA



Since 1929 Real Estate



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO TERRA



Since 1929 Real Estate



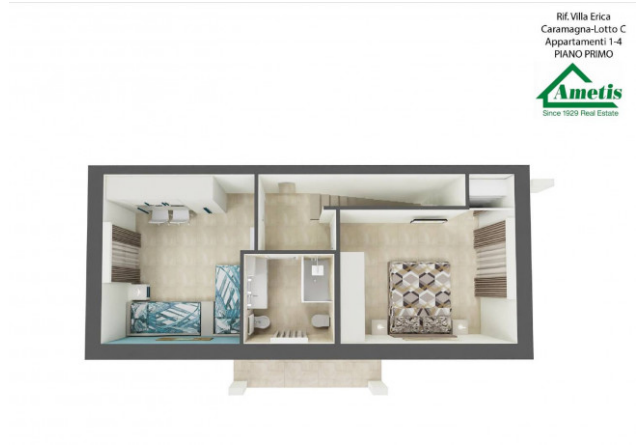
Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO TERRA



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO TERRA



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO TERRA



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO PRIMO



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO PRIMO



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO PRIMO

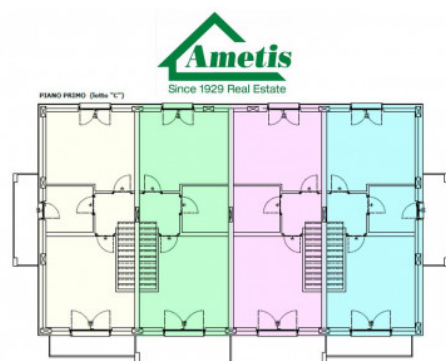
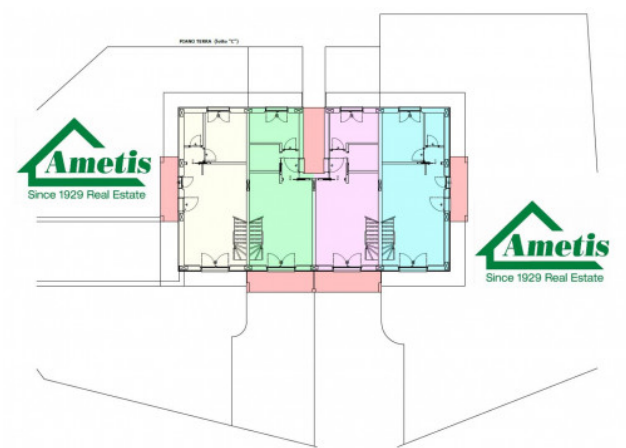
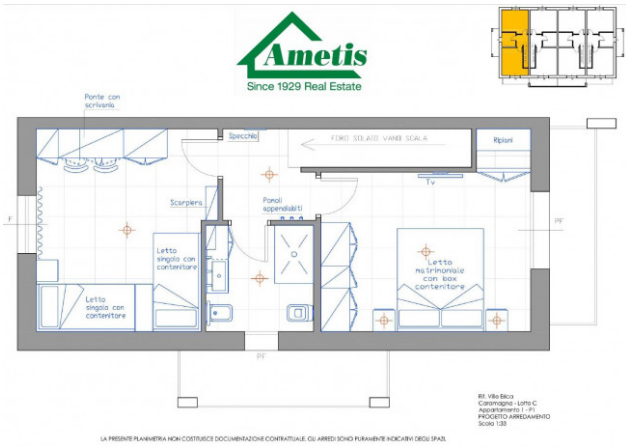
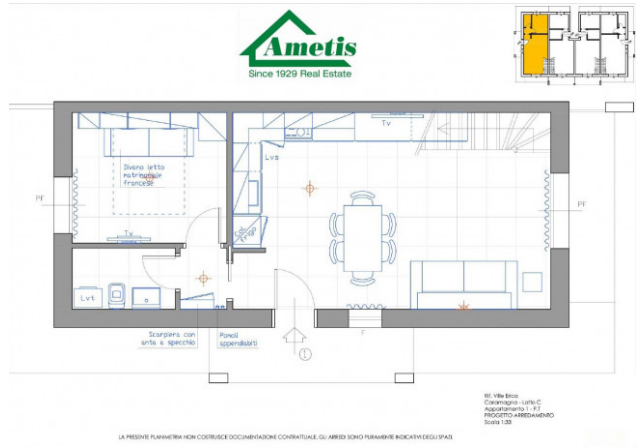


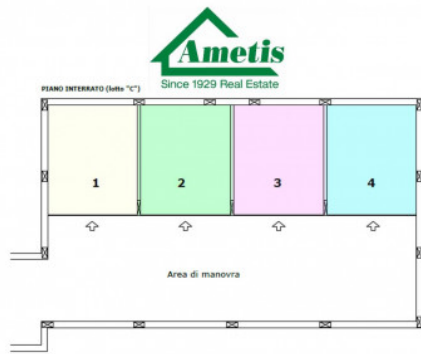
Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO PRIMO



Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO PRIMO







## 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 ?

Edificio a minimo fabbisogno energetico

- 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 ai termini dei lavori rilasceremo un attestato di prestazione Energetica (APE), il quale stabilisce 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 a parete 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.

Trattasi di una piattaforma elevatrice (comunemente chiamata miniascensore o Homelit) con cabina destinata al trasporto di persone e cose rispondente ai requisiti della legge 13/89 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 finitura. Può essere fornita con struttura metallica (castelletto) 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 allegate al capitolato sono state realizzate da AMBIENTI ALBENGA di Anuro Todiere, il quale sarà a vostra disposizione per studiare insieme la soluzione più adatta alle vostre esigenze.



ALLOGGIO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (mq)
1	Abitaggio	102,40	102,40
	Loggia	5,20	3,47
	Terrazzi	9,10	3,03
	Giardino	227,50	15,93
	Altra comune	-	-
	<b>Categoria</b>	<b>22,30</b>	<b>13,38</b>
	<b>Totale</b>		<b>138,21</b>
2	Abitaggio	93,40	93,40
	Loggia	6,20	4,13
	Terrazzi	6,20	2,07
	Giardino	64,90	7,79
	Altra comune	3,00	3,00
	<b>Categoria</b>	<b>23,00</b>	<b>13,90</b>
	<b>Totale</b>		<b>124,19</b>
3	Abitaggio	93,40	93,40
	Loggia	6,20	4,13
	Terrazzi	6,20	2,07
	Giardino	64,90	7,79
	Altra comune	3,00	3,00
	<b>Categoria</b>	<b>23,00</b>	<b>13,90</b>
	<b>Totale</b>		<b>124,19</b>
4	Abitaggio	102,40	102,40
	Loggia	5,20	3,47
	Terrazzi	9,10	3,03
	Giardino	318,60	22,30
	Altra comune	-	-
	<b>Categoria</b>	<b>22,30</b>	<b>13,38</b>
	<b>Totale</b>		<b>144,58</b>

## La posizione

