ALESSANDRO PIAZZETTA
AGENZIA IMMOBILIARE



5 camere + 2 soggiorni - terrazze/giardini/p.auto - CHIAVARI - **220 mq.**

Liguria, CHIAVARI, Caperana

Casa indipendente di 220 mq con 5 camere, giardino-orto, terrazze e area pizza.

Locali: 12
Di cui camere: 5
Tot. Piani edificio: 2
Ascensore: no
Box: no
Giardino: 450 mq.
Terrazzi: no
Indice di prestazione energetica globale: 6,47
Riferimento: AP7250

Di cui bagni: 2
Piano: su 2 livelli
Dimensioni: 220 mq. + terrazze + giardini + posti auto
Riscaldamento: autonomo
Posto auto: 2
Balconi: 2
Classe Energetica: A/3
PREZZO: 690.000 EURO

Tra le colline che guardano il Golfo del Tigullio, a soli 4 km dal lungomare di Chiavari e di Lavagna, c'è un luogo dove la Riviera Ligure si vive con tempi più lenti: spazi ampi, aria pulita, silenzio, e il mare sempre a pochi minuti.
Questa Casa indipendente ristrutturata nel 2015 si sviluppa su due livelli da 110 mq ciascuno, con ingresso indipendente, completa di terrazze, giardini, orto, posti auto, pensata per chi cerca una casa di famiglia vera, capace di accogliere figli, ospiti e amici senza rinunciare a privacy e comfort.
La casa
Piano terra
Si entra in un ingresso che introduce a un ampio soggiorno, luminoso e perfetto per i momenti di convivialità. Accanto, la cucina abitabile con zona living a vista e caminetto: il cuore della casa, dove nelle sere d'inverno il fuoco crea un'atmosfera calda e accogliente. Completano il livello un bagno e un comodo ripostiglio.

Primo piano

La zona notte offre cinque camere, una soluzione rara che permette di assegnare a ciascun membro della famiglia il proprio spazio, o di ricavare studio, camera ospiti e spazi per lo smart working. Due balconi, un bagno e un ripostiglio completano il piano.

Efficienza energetica: comfort alto, consumi bassi

Una villa di 220 mq con costi di gestione contenuti non è scontato. La Classe energetica A3 (EPgl,nren 6,47 kWh/mq anno) colloca l'immobile ai vertici del risparmio energetico, grazie alla ristrutturazione del 2015 eseguita con criteri moderni di isolamento e di efficienza degli impianti.

- Riscaldamento autonomo
- Consumi ridotti e bollette contenute, anche su superfici importanti
- Nessuna spesa condominiale o di amministrazione
- Maggiore valore dell'immobile nel tempo, in un mercato sempre più attento alla sostenibilità

Gli spazi esterni: il vero valore aggiunto

Gli esterni sono pensati per vivere all'aperto per gran parte dell'anno:

- Zone terrazzate dedicate al relax, ideali per l'aperitivo al tramonto
- Area pranzo esterna coperta, attrezzata con caminetto e forno per la pizza, per cene e feste tutto l'anno anche con il maltempo
- Giardino coltivato ad orto, per portare in tavola prodotti freschi a chilometro zero
- Balconi
- Due posti auto di proprietà

Un'opportunità in più: l'immobile adiacente

Facendo parte dello stesso corpo di fabbrica, è possibile acquistare anche la porzione attigua, di 110 mq su due livelli, con terreno di pertinenza e un posto auto, così composta:

- Piano terra: ingresso sul soggiorno/cucina, bagno, cameretta
- Primo piano: camera matrimoniale e bagno

Una possibilità interessante per chi desidera creare un piccolo complesso familiare (genitori, figli, ospiti), un'area per ospitare chi lavora con voi, oppure un'unità da dedicare ad attività ricettiva o a reddito. Le due proprietà, unite, offrono oltre 330 mq e un contesto di grande privacy, difficilmente replicabile in Riviera.

Perché sceglierla

La posizione concilia due mondi: la tranquillità della collina e la vicinanza ai servizi e al mare di Chiavari e Lavagna, con collegamenti rapidi verso Santa Margherita Ligure, Rapallo, Portofino e le Cinque Terre, e verso Genova, il suo aeroporto e i principali assi autostradali. Una soluzione ideale per famiglie numerose, imprenditori che cercano un rifugio lontano dal ritmo della città, e per chi arriva dall'estero e sogna di trasferirsi in Liguria con tutto lo spazio che serve, senza rinunciare a una casa moderna, efficiente e sostenibile.

Una proprietà di questo tipo, con questi spazi, questa efficienza energetica e queste possibilità, si incontra raramente.

Contattaci per una visita: scoprire questo luogo dal vivo è il modo migliore per capire perché è la scelta giusta.