

## in Kauf bis Imperia Caramagna Codex AC02 - € 311.000



**124 mq | : 2 | : 2 | : 4**

Riviera dei Fiori - Gemeinde Imperia - Die Rio Orti Residence ist ein Bauprojekt in einer ruhigen Umgebung in Imperia in der Ortschaft Caramagna, nur 3 km vom Meer und dem Stadtzentrum von Porto Maurizio entfernt, nur wenige Schritte entfernt finden wir noch alle Grundbedürfnisse. .

Die traditionell gestaltete Residenz bietet 4 ebenerdige Vierzimmerwohnungen mit großem Privatgarten und Garage im Untergeschoss, sie ist eine Oase des Lichts und der Ruhe im wunderbaren Klima Westliguriens, sie wurde mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeit gestaltet (um Klasse A4 in jeder Wohneinheit erreichen) und die Qualität der Materialien.

Wohnung - AC02 - Teil einer Villa auf zwei Ebenen von 93 m<sup>2</sup>, frei auf zwei Seiten mit privatem Garten von 64 m<sup>2</sup>, Loggia und Terrasse und Atrium von 15 m<sup>2</sup> und Garage von 23 m<sup>2</sup>, im Erdgeschoss Eingang zum Wohnzimmer, Küche, Bad und Flur im ersten Stock, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Anbei Grundrisse und Renderings.

Die Größe dieser Wohnung eignet sich sowohl als Erstwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz: Der Sommer in Imperia ist sehr lang; Imperia bestätigt die bezaubernde Atmosphäre, die das ganze Jahr über herrscht, und erhielt 2020 von Il Sole 24Ore den Titel der Stadt mit dem besten Klima Italiens. Das milde Klima macht den Aufenthalt zu jeder Jahreszeit angenehm und alle Outdoor-Aktivitäten sind in Freiheit,

am Meer, in den Hügeln und in den nahen Bergen zum Greifen nah.

Die Lage ist wirklich angenehm und entspannend, abgelegen von den Hauptstraßen und strategisch günstig, um schnell mit dem Auto zu erreichen, mit der Ausfahrt Imperia Ovest der A10, nur 4 km, 90 km vom Flughafen Nizza, 115 km vom Flughafen Genua und in der Nähe von eindrucksvollen historischen Stätten und touristische Orte wie Cervo, ein romantisches mittelalterliches Dorf, das mit einem Spaziergang in 15 km Entfernung erreichbar ist, Alassio mit seinen exklusiven Boutiquen in 29 km Entfernung, Loano und das "budello" voller Geschäfte zum Einkaufen in 54 km Entfernung, Sanremo mit seinem Casino und den Geschäften mit den meisten prestigeträchtige Marken in 25 km Entfernung, Montecarlo, Ikone des absoluten Prestiges mit dem Grand Prix und seinem Casino in 67 km Entfernung.

Der Zugang zur Eigentumswohnung erfolgt über eine Zufahrt mit motorisiertem Tor und Fußgängertor, im Untergeschoss der Garage über eine Rampe vom Eigentumswohnungsbereich, im Erdgeschoss über eine Eigentumswohnungszufahrt auf der Nordseite.

Die Eigentumswohnung ist mit einem eigenen Brunnen und einem internen Wasserverteilungssystem für die kostenlose Bewässerung ausgestattet, mit Ausnahme des Stromverbrauchs durch die Pumpe.

Das Konzept sieht für jede Wohneinheit ein autarkes Wärmepumpensystem zur Winterheizung und Sommerkühlung (optional) sowie zur Warmwasserbereitung für sanitäre Zwecke vor. Jede Unterkunft verfügt über eine Fußbodenheizung, Kühlung (optionale Arbeit) über Wandsplit (System bereits eingerichtet).

Alle Angaben im technischen Konstruktionsbericht und in den Spezifikationen, die Ihnen auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Alle Einrichtungsvorschläge, die den Spezifikationen (Rendering) beigelegt sind, wurden von AMBIENTI ALBENGA von Arturo Todiere erstellt, der Ihnen zur Verfügung steht, um gemeinsam die Lösung zu studieren, die Ihren Bedürfnissen am besten entspricht.

Der für jede Immobilie geforderte Kaufpreis beinhaltet alle Arbeiten, Geräte und Materialien, die erforderlich sind, um die vollständigen, fertiggestellten, fertiggestellten und funktionsfähigen Werke gemäß den guten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit allen Vorschriften und technischen Lösungen für die Erzielung von zu liefern KLASSE A4.

Der Kauf unterliegt 4 oder 10 % Mehrwertsteuer auf den Preis, je nachdem, ob der Kauf als Erst- oder Zweitwohnsitz getätigt wird.

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

## Zertifizierungen

:  
.....

## Details

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

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

---> **camere** <---: 2

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

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

.....



## Planimetria



Residenza  
Rio Orti  
Loc. Caramagna (IM)

Appartamento 2

4 Locali  
Sup. commerciale: 124,19 mq  
Aree esterne: 64,90mq

### Appartamento 2



Residenza  
Rio Orti  
Loc. Caramagna (IM)

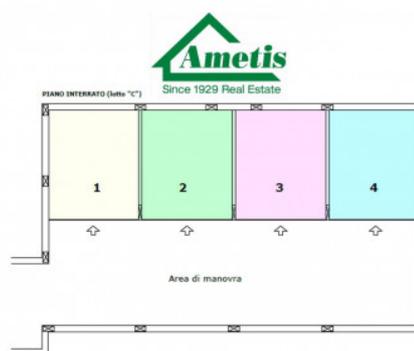
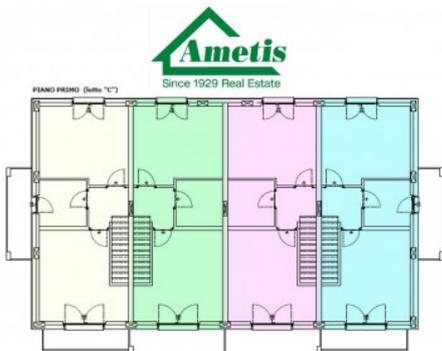
Appartamento 2

4 Locali  
Sup. commerciale: 124,19 mq  
Aree esterne: 64,90mq

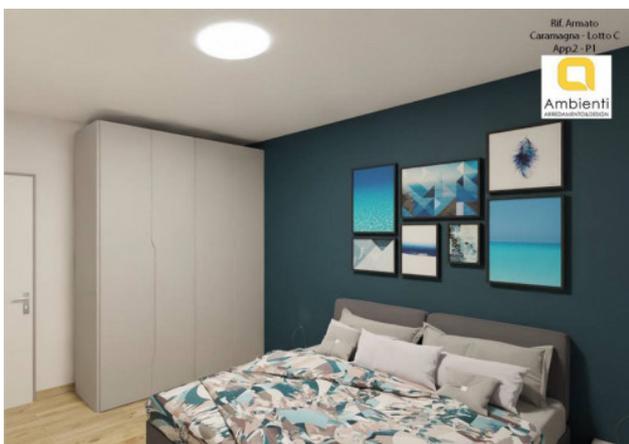
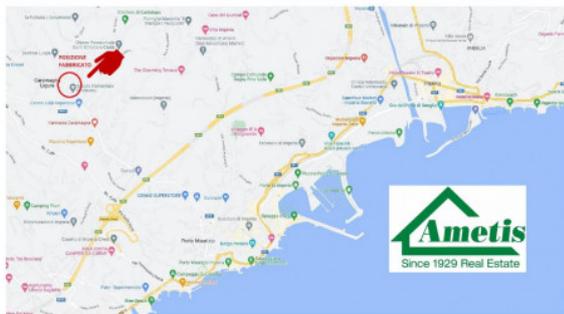
### Appartamento 2

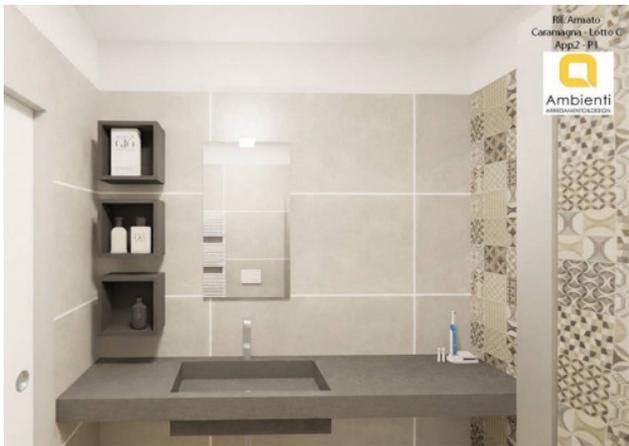


ALLOGGIO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (mq)
1	Alloggio	102,40	102,40
	Loggia	5,20	3,47
	Terrazzi	9,10	3,03
	Giardino	227,50	15,93
	Altra comune	-	-
	<b>Totale</b>	<b>223,30</b>	<b>138,21</b>
2	Alloggio	93,40	93,40
	Loggia	6,20	4,13
	Terrazzi	6,20	2,07
	Giardino	64,90	7,79
	Altra comune	3,00	3,00
	<b>Totale</b>	<b>173,00</b>	<b>110,39</b>
3	Alloggio	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>Totale</b>	<b>173,00</b>	<b>110,39</b>
4	Alloggio	102,40	102,40
	Loggia	5,20	3,47
	Terrazzi	9,10	3,03
	Giardino	318,60	22,30
	Altra comune	-	-
	<b>Totale</b>	<b>435,30</b>	<b>231,50</b>



## La posizione





Rif. Armato  
Caramagna - Lotto C  
App2 - P1



Rif. Armato  
Caramagna - Lotto C  
App2 - P1



Rif. Armato  
Caramagna - Lotto C  
App2 - P1



## La Classe A4



Descrizione

Since 1929 Real Estate

### 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, al termine dei lavori risulterà 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.

Treatasi 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 finiture. Può essere fornita con struttura metallica (castelino) 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 Todiere, il quale sarà a vostra disposizione per studiare insieme la soluzione più adatta alle vostre esigenze.



www.ambientialbenga.com



Nel 0182 54 50 58 - fax 0182 54 53 03  
ARTURO TODIERE - cell. 342 0771532