

## À Vendre à Imperia Caramagna Réf. AC01 - € 330.000



**138 m2 | : 2 | : 3 | : 4**

Riviera dei Fiori - Commune d'Imperia - La Residenza Rio Orti est un projet de construction situé dans un contexte calme à Imperia dans la région de Caramagna, à seulement 3 km de la mer et du centre ville de Porto Maurizio, à distance de marche nous trouvons encore tous les éléments de base nécessaires.

L'agence immobilière Ametis propose à la vente 4 appartements ciel-terre avec de grands jardins privés et garage au sous-sol, une oasis de lumière et de tranquillité dans le merveilleux climat de la Ligurie occidentale, ils ont été conçus avec une attention particulière à la durabilité (pour atteindre l'objectif Classe A4 dans chaque logement) et la qualité des matériaux.

Appartement - AC01 - Partie de villa sur deux niveaux de 102m2, libre sur trois côtés avec jardin privatif de 227m2, loggia et terrasse de 14m2 et garage privatif de 22m2, composée au rez-de-chaussée d'une entrée sur séjour avec kitchenette ouverte, salle de bain et chambre/bureau et au premier étage couloir, deux chambres et salle de bains. Ci-joint les plans et rendus.

La taille de cet appartement le rend adapté à une utilisation aussi bien comme première maison que comme résidence secondaire.

L'accès à la copropriété se fait par une allée avec portail motorisé et portail piéton, au sous-sol du garage via une rampe depuis la zone de copropriété, au rez-de-chaussée par l'allée de copropriété côté Nord.

La copropriété est équipée de son propre puits et d'un système de distribution d'eau interne pour l'irrigation sans aucun coût autre que la seule consommation électrique de la pompe.

Le concept prévoit, pour chaque logement, un système autonome de pompe à chaleur pour le chauffage hivernal et le rafraîchissement été (en option) ainsi que pour la production d'eau chaude sanitaire. Chaque logement disposera d'un système de chauffage avec panneaux radiants au sol, refroidissement (en option) via split mural (système déjà mis en place).

Le tout indiqué dans le rapport technique de construction et dans le cahier des charges qui peut être mis à votre disposition sur demande.

Toutes les propositions d'aménagement jointes au cahier des charges (rendus) ont été réalisées par AMBIENTI ALBENGA d'Arturo Todiere, qui sera à votre disposition pour étudier ensemble la solution la mieux adaptée à vos besoins.

Le prix d'achat demandé pour chaque bien comprendra toute la main d'œuvre, les équipements et les matériaux nécessaires à la livraison des ouvrages complets, finis, finis et fonctionnels, selon les bonnes règles de l'art et conformes à toutes les réglementations et solutions techniques concernant l'atteinte de la CLASSE A4. .

L'achat est soumis à une TVA de 4 ou 10% sur le prix selon que l'achat est réalisé en résidence principale ou secondaire.

La bonne saison à Impéria est très longue ; pour confirmer l'atmosphère enchanteresse que l'on peut ressentir toute l'année, Imperia se voit souvent attribuer le titre de ville avec le meilleur climat d'Italie par Il Sole 24Ore ; la douceur du climat rend le séjour agréable en toute saison et toutes les activités de plein air sont à portée de main en toute liberté, à la mer, sur les collines et dans les montagnes voisines.

L'emplacement est vraiment agréable et reposant, en retrait des grands axes routiers, et stratégique pour être accessible rapidement en voiture, avec la sortie d'autoroute A10 Imperia Ovest à seulement 4 km, 90 km de l'aéroport de Nice, 115 km de l'aéroport de Gênes et à proximité des lieux historiques et touristiques suggestifs tels que Cervo, un village médiéval romantique accessible à pied à 15 km, Alassio avec ses boutiques exclusives à 29 km, Loano et le "ventre" plein de magasins pour faire du shopping à 54km, Sanremo avec son Casino et les magasins des marques les plus prestigieuses à 25km, Montecarlo icône du prestige absolu avec le Grand Prix et son Casino à 67km.

Agence Ametis depuis 1929 Tél. +39 0183 710294 - info@ametis.it - Mobile et WhatsApp +39 370 3506681.  
Cette annonce est à titre informatif et indicatif et ne constitue pas un élément contractuel.

## Attestations

: A4  
.....

## Informations propriété

: Via Caramagna, 170	: 18100
: 3	: 2
: 4	: 1
: 2022	: 3.000 mt.



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



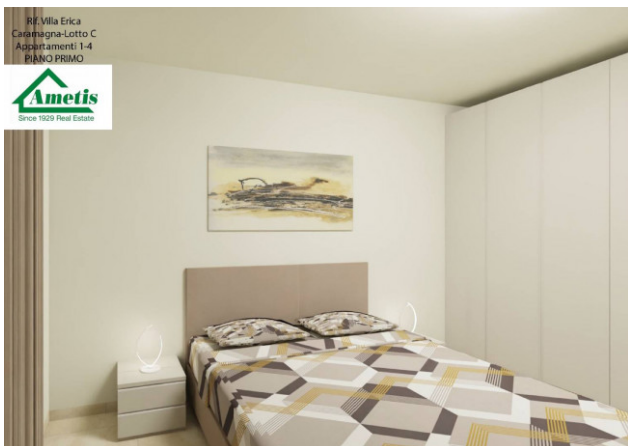
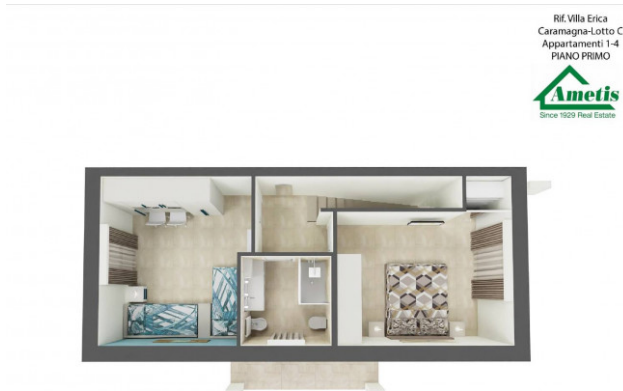
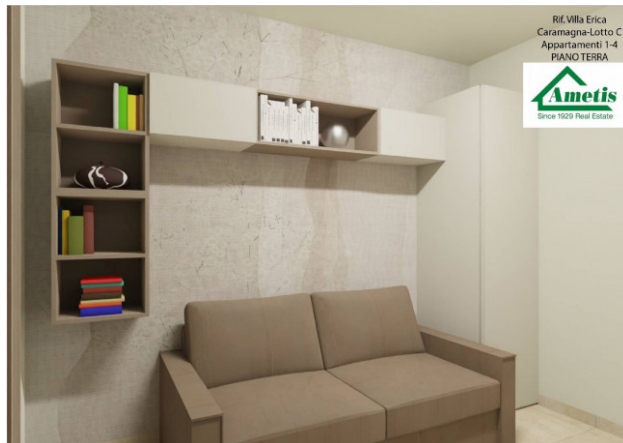
Since 1929 Real Estate

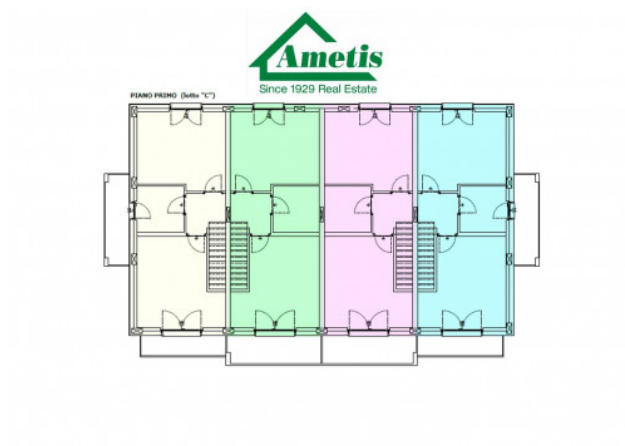
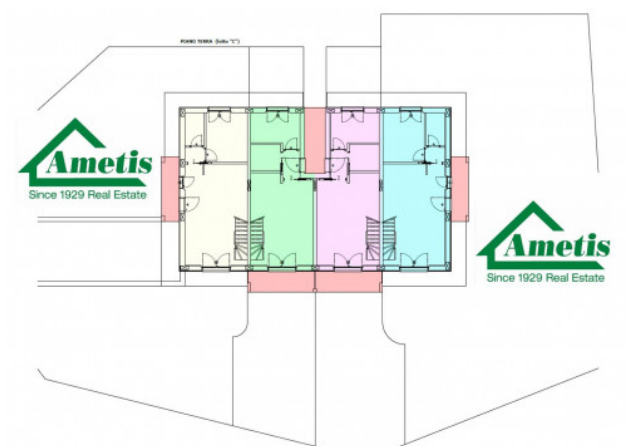
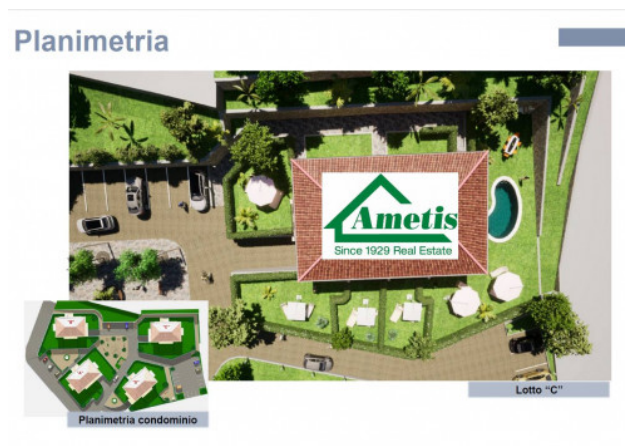
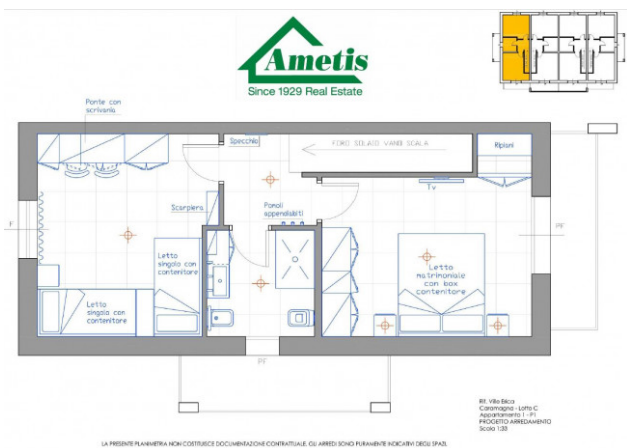
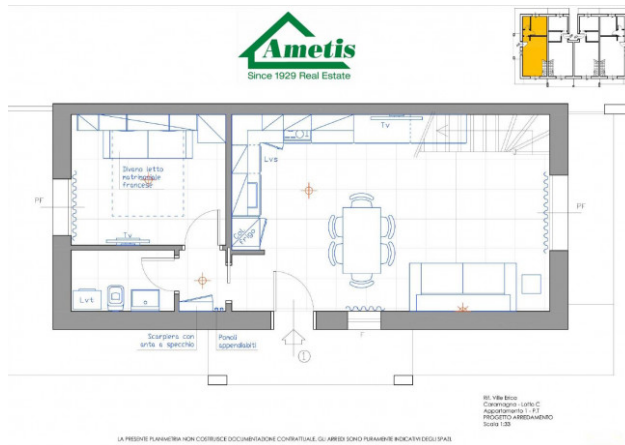


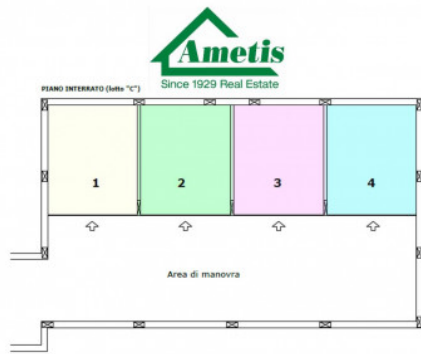
Rif. Villa Erica  
Caramagna-Lotto C  
Appartamenti 1-4  
PIANO TERRA



Since 1929 Real Estate







## 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 al termine 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	Alloggio	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	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>Categoria</b>	<b>23,00</b>	<b>13,90</b>
	<b>Totale</b>		<b>124,19</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>Categoria</b>	<b>23,00</b>	<b>13,90</b>
	<b>Totale</b>		<b>124,19</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>Categoria</b>	<b>22,30</b>	<b>13,38</b>
	<b>Totale</b>		<b>144,58</b>

## La posizione

