Immobiliare San Pietro s.a.s.
Via C. Battisti, 192 - 37015 - Sant'Ambrogio di Valpolicella
P.IVA: 02416000236 TEL: 0456888416 FAX: 0456887128

OFFERTA DI VENDITA PER IMMOBILE RESIDENZIALE (N° PRATICA: 037)

Stampa per cliente - Data: 16-08-2025 21:23

Zona:	Sant'Ambrogio	Prezzo:	€ 710.000,00
Classe energetica:	C	Indice di prestazione energetica:	117,98 KWH/m2
Informazioni generali			
Tipologia:	Villa	Piano immobile:	Cielo - Terra
Data consegna:		Stato consegna:	Libero
MQ:	380	Anno costruzione:	1984
Informazioni edificio			
Video citofono:	No	Portineria:	No
Accessori			
Camere:	3	Nr. bagni:	5
Tipo riscaldamento:	Autonomo	Cucina:	Abitabile
Taverna:	Si	Mansarda:	Si
Nr. terrazzi:	1	Nr. balconi:	2
Nr. ripostigli:	1	Soffitta:	No
Giardino:	Privato	Cantina:	Si
Garage:	triplo		
Sala da pranzo:	Si	Studio:	Si
Lavanderia:	Si	Ascensore:	No
Condizionatore:	Presente - autonomo	Caldaia:	interna
Antifurto:	Non presente	Portone:	Si
Spese condominiali mensili:	€ 0,00		

Descrizione

Villa Singola di Prestigio a Sant'Ambrogio di Valpolicella

Proponiamo in vendita un'elegante e ampia **villa singola**, realizzata con finiture di alta qualità, situata in un tranquillo quartiere residenziale e costruita su un lotto di circa **1.000 mq** con giardino privato.
La proprietà si trova in una zona riservata ma ben servita, **a pochi passi dal centro del paese**, con **esposizione solare a 360°** che garantisce luce naturale durante tutto l'arco della giornata.

 Distribuzione degli spazi

Piano principale
La villa si sviluppa su un unico livello sfalsato, che distingue in modo armonioso la zona giorno dalla zona notte, migliorando funzionalità e comfort.

Zona living: spaziosa e luminosa, comprende un ampio ingresso, un soggiorno di ben **60 mq** con sala da pranzo e un raffinato camino, perfetto per momenti di relax. La cucina è separata, abitabile e molto funzionale. Completa la zona giorno un bagno di servizio.
- **Zona notte**: composta da tre ampie camere da letto, di cui una con bagno padronale privato, oltre a un secondo bagno.

Piano superiore
Soffitta abitabile con **ulteriore bagno di servizio**, ideale come studio, area hobby o zona relax.

Spazi accessori e comfort

Piano interrato:
Taverna con camino e ampia vetrata con accesso diretto al giardino, ideale per cene e momenti conviviali.
Garage doppio di circa **80 mq**, completo di ripostiglio.

Immobiliare San Pietro s.a.s.
Via C. Battisti, 192 - 37015 - Sant'Ambrogio di Valpolicella
P.IVA: 02416000236 TEL: 0456888416 FAX: 0456887128

Garage aggiuntivo con altezza di **4,10 m** e basculante da **3,80 m**, perfetto per camper, furgoni o uso deposito.
Cantina e **magazzino** in un ulteriore piano interrato.

Finiture e impianti

L'immobile è stato completamente rinnovato con lavori eseguiti nel **2001** e nel **2008**, includendo:

- Cappotto termico per miglior efficienza energetica
- Serramenti nuovi in linea con gli standard attuali
- Riscaldamento a pavimento
- Caldaia a condensazione nuova
- Impianto di climatizzazione
- Pannelli solari con accumulo da **2.000 litri**
- Sistema d'allarme
- Impianto di irrigazione automatizzato

Le finiture sono di pregio: **granito** nella zona giorno, **parquet** nella zona notte, per un ambiente elegante e raffinato.

Punti di forza

- Posizione centrale ma riservata, in contesto esclusivo e tranquillo
- Esposizione solare ottimale
- Ampie metrature e spazi versatili
- Garage adatto anche a veicoli di grandi dimensioni
- Dotata di impianti moderni per un comfort abitativo di alto livello

Se stai cercando una **villa indipendente** che unisca **privacy, comodità** e **spazi generosi**, questa è la soluzione ideale.

Contatti e appuntamenti

Ti aspettiamo presso la nostra agenzia **PRIMACASA di Domegliara** per un incontro conoscitivo e per accompagnarti nella visita dell'immobile.

Via Cesare Battisti, 192 – Domegliara
Tel. 045 6888416
Orari: Lun–Ven 9:00–12:30 / 15:00–19:00
Sabato mattina su appuntamento

PREZZO: € 710.000,00

Immagini dell'immobile

Immobiliare San Pietro s.a.s.
Via C. Battisti, 192 - 37015 - Sant'Ambrogio di Valpolicella
P.IVA: 02416000236 TEL: 0456888416 FAX: 0456887128