

ESCLUSIVA OPPORTUNITÀ IMMOBILIARE

Appartamento al Piano Terra con Giardino Privato (210 mq)

Piano Terra Indipendente | 99 m² Abitabili | Parco/Giardino Esclusivo | Massima Vivibilità

99,1 m²

SUP. NETTA TOTALE

111,3 m²

SUP. LORDA TOTALE

29,7 m²

VERANDA (100%)

210 m²

GIARDINO PRIVATO

~132 m²

SUP. COMMERCIALE

DESCRIZIONE & ARTICOLAZIONE SPAZI

Proponiamo in vendita un'esclusiva proprietà al piano terra, perfetta per chi ricerca l'indipendenza, ampi spazi verdi e la massima funzionalità abitativa. Con l'integrazione della veranda regolarmente condonata al 100%, l'immobile sviluppa una superficie netta calpestabile di ben 99,06 mq.

Gli interni vantano soffitti alti (h = 3,00 m) e una distribuzione razionale:

- Zona Giorno: Accogliente sala/soggiorno (13,55 m²) e cucina abitabile separata (7,56 m²).
- Zona Notte: Due ampie camere matrimoniali (15,48 m² e 14,40 m²) silenziose e luminose.
- Cabina Armadio / Guardaroba: Vano dedicato (4,50 m²), ideale come cabina armadio o ripostiglio.
- Bagno & Disimpegni: Bagno finestrato di 6,64 m² e disimpegni che separano in modo ottimale gli ambienti.

◆ Il Protagonista: Giardino Privato di 210 mq

Un'autentica oasi verde riservata ed esclusiva che si estende per oltre 12 metri di profondità. Uno spazio ideale per la vita all'aperto, pranti in famiglia, relax estivo, giardinaggio ed accoglienza in totale sicurezza per animali domestici.

SPAZI ESTERNI & VERANDA INTEGRATA

Veranda Coperta Condonata (29,68 m²)

Struttura coperta di grandi dimensioni (4,85 × 6,12 m, h = 2,60 m), regolarmente condonata al 100%. Rappresenta un vero e proprio secondo salone / giardino d'inverno vivibile tutto l'anno e direttamente collegato al giardino.

USO ESCLUSIVO PRIVATO

Giardino di 210 mq

L'ampio polmone verde abbraccia la casa sul retro, garantendo totale privacy ed isolamento acustico rispetto ai passaggi.

PUNTI DI FORZA DELL'IMMOBILE

- Veranda Sanata al 100%:
- Superficie Netta Totale: 99,06 mq calpestabili
- Oltre 240 mq esterni/coperti: Giardino + Veranda
- Zero barriere: Accesso comodo al piano terra

QUADRO TECNICO & COMPUTO DELLE SUPERFICI

1. DETTAGLIO ANALITICO SUPERFICI NETTE CALPESTABILI

Misure rilevate dalla planimetria quotata di progetto ed elaborati del condono edilizio.

AMBIENTE / VANO	ORIENTAMENTO	DIMENSIONI RILEVATE (M)	SUP. NETTA (M²)	ALTEZZA (M)
Camera Matrimoniale 1	Nord-Est	4,30 × 3,60	15,48	3,00
Camera Matrimoniale 2	Sud-Est	3,60 × 4,00	14,40	3,00
Cabina Armadio / Guardaroba	Est	2,50 × 1,80	4,50	3,00
Sala / Soggiorno	Nord	4,30 × 3,15	13,55	3,00
Cucina Abitabile	Sud	3,15 × 2,40	7,56	3,00
Bagno Finestrato	Sud	4,15 × 1,60	6,64	3,00
Disimpegni Interni (1 e 2)	Centrale	1,20×3,00 + 4,06×0,90	7,25	3,00
Subtotale Netto Abitazione			69,38 m²	3,00
Veranda Condonata al 100%	Sud-Est	4,85 × 6,12	29,68	2,60
TOTALE NETTO COMPLESSIVO (Abitazione + Veranda)			99,06 m²	—

2. CALCOLO SUPERFICIE LORDA & COMMERCIALE

AMBIENTE / PERTINENZA	STATO URBANISTICO	MODALITÀ COMPUTO	SUP. LORDA (M²)	QUOTA COMMERCIALE	SUP. COMM. (M²)
Appartamento Principale	Abitazione residenziale	Muri inclusi (+15%)	79,80	100%	79,80
Veranda Condonata (100%)	Condonata / Integrata	Struttura perimetrale incl.	31,46	100%	31,46
Giardino Privato (210 m²)	Pertinenza esclusiva	Scoperto di pertinenza	210,00	10%	21,00
Ingresso a Comune	Quota parte comune	Passaggio comune	14,00	—	—
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA VENDIBILE					~ 132,26 m²

CONFORMITÀ & SINTESI

- **Regolarità Edilizio-Catastale:** Veranda oggetto di condono edilizio sanato al 100%, con piena rispondenza tra stato di fatto e planimetria ufficiale.
- **Dati di Volume:**
 - Altezza utile abitazione: h = 3,00 m
 - Altezza utile veranda: h = 2,60 m
- **Prospetti:** Orientamento principale Est-Ovest-Sud con vista aperta sul giardino privato.

INFORMAZIONI Giordano Ferrari 3922122465

Per consultare la documentazione tecnica completa o prenotare una visita:

Cod. Riferimento: VG-R-00029
Stato giuridico: Libero ed esecutivo al rogito
Documenti: Condono, Planimetria, APE ok

WWW.itacasa.it