RIF.1993

ARGENTA **(FERRARA)** SAN NICOLÃ² **VENDITA € 107.000**

Villa Indipendente a San Nicolo', a pochi minuti da Ferrara.
Situata in prossimità del suggestivo piazzale della chiesa, proponiamo in vendita una spaziosa villa indipendente con garage e negozio annessi, necessariamente da riammodernare.

Descrizione
Questa affascinante residenza, originariamente costruita tra l'Ottocento e il Novecento, è stata successivamente oggetto di ristrutturazioni e aggiornamenti nel corso del tempo. L'immobile si sviluppa su due livelli, così composti:
Piano Terra: accogliente ingresso con accesso alla corte retrostante, ampia cucina abitabile e luminoso soggiorno/pranzo.
Piano Primo: quattro spaziose camere da letto matrimoniali, uno studio con balcone e un bagno finestrato.
Riscaldamento autonomo e utenze indipendenti.
Esternamente, la proprietà offre un garage doppio con sottotetto, una cantina e un ripostiglio, oltre a un grazioso giardino d'ingresso sul fronte dell'abitazione. Sul lato destro del piano terra, è presente un negozio di circa 40 metri quadrati con due vetrine.

Opportunità
Data la sua indipendenza e la versatilità degli spazi commerciali adiacenti, questa proprietà offre molteplici possibilità di utilizzo. Potrebbe essere trasformata in una villa monofamiliare con uno studio professionale o un laboratorio artigianale, oppure adattata per una soluzione bifamiliare genitori/figli o persino per il cohousing. Non mancano poi le potenzialità per trasformarla in un accogliente Bed and Breakfast (B&B), con camere da letto private e spazi comuni per gli ospiti. Le possibilità sono molteplici e limitate solo dalla fantasia.

Luogo e Distanze
San Nicolo', nel comune di Argenta, gode di una posizione strategica ideale. Si trova infatti a soli 15 minuti di distanza da Ferrara e da Molinella, a 40 minuti dall'aeroporto di Bologna, a 42 minuti da Comacchio e dalle sue sette località balneari, e a 58 minuti da Ravenna.

Per una visione più dettagliata della proprietà, vi invitiamo a consultare le fotografie, i video slide e le planimetrie arredate esemplificative disponibili sul nostro sito web www.gherardiimmobiliare.it. La proprietà è inoltre dotata di un Attestato di Prestazione Energetica di Classe G, con un Indice di 459,42.

Per ulteriori informazioni e per organizzare una visita, non esitate a contattare GHERARDI Immobiliare al numero 3406713403, facendo riferimento al codice 1993.

Ubicazione

Localita'	**ARGENTA (FERRARA)**
Zona'	**SAN NICOLÃ²**
Regione	**EMILIA ROMAGNA**

Dati commerciali

RIF	**1993**
TIPOLOGIA	**VILLA / CASA**
CONTRATTO	**VENDITA**
PREZZO	**€ 107.000**

Dati tecnici

SPESE CONDOMINIALI	**0**
STATO ATTUALE	
STATO CONSERVAZIONE	**DA RISTRUTTURARE**
ANNO COSTRUZIONE	**1909**
TOT.UNITA'	**0**
PIANO	**SU DUE LIVELLI di 2**
TOTALE MQ	**300.00**
LOCALI	**7**
CAMERE	**4**
BAGNI	**1**
BALCONI	**0,00**
GIARDINO	**0,00**

Dati energetici

APE - NUOVA CLASSIFICAZIONE	
CLASSE ENERGETICA	**G**

GHERARDI
AGENZIA IMMOBILIARE

Gherardi Agenzia Immobiliare - Via Arianuova, 39 / A - Ferrara (FE)
Tel.: 340.671.340.3 - www.gherardiimmobiliare.it - mail:info@gherardiimmobiliare.it

EPG	
EDIFICIO ENERGIA ZERO	
PRESTAZIONI INVERNO / ESTATE	/
EDIFICIO ENERGIA ZERO	
ACE - VECCHIA CLASSIFICAZIONE	
CLASSE ENERGETICA (ACE)	
EPI	

Altri Dati

ANTENNA TV DIGITALE	**AUTONOMA**
BAGNO	**FINESTRATO**
FACCIATA ESTERNA	**INTONACO**
FINESTRE	**LEGNO**
IMPIANTO ELETTRICO	**A NORMA**
PAVIMENTO VARIE	**LEGNO**
PAVIMENTO ZONA GIORNO	**MARMO**
PAVIMENTO ZONA NOTTE	**MONOCOTTURA**
PORTE INTERNE	**LEGNO**
POSTO AUTO	**GARAGE DOPPIO**
RADIATORI	**CLASSICI**
RISCALDAMENTO	**AUTONOMO**
RISCALDAMENTO AUTONOMO	**METANO**
SISTEMI OSCURANTI	**TAPPARELLE**
VETRO	**SINGOLO**

Caratteristiche di zona

ASILO	SCUOLE ELEMENTARI
BAR	SCUOLE MEDIE
CAMPI DA CALCIO	SUPERMERCATO
CAMPI DA TENNIS	TRASPORTI PUBBLICI
FARMACIA	TRATTORIE / RISTORANTI
PALESTRE	UFFICI COMUNALI
PARCHI GIOCHI	UFFICI POSTALI
PISTE CICLABILI	
PIZZERIE	