

RIF.1993

## ARGENTA (FERRARA) SAN NICOLÀ<sup>2</sup> **VENDITA € 107.000**

Villa Indipendente a San Nicolo', a pochi minuti da Ferrara.<br>Situata in prossimità del suggestivo piazzale della chiesa, proponiamo in vendita una spaziosa villa indipendente con garage e negozio annessi, necessariamente da riammodernare.<br><br>Descrizione<br>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:<br>Piano Terra: accogliente ingresso con accesso alla corte retrostante, ampia cucina abitabile e luminoso soggiorno/pranzo.<br>Piano Primo: quattro spaziose camere da letto matrimoniali, uno studio con balcone e un bagno finestrato.<br>Riscaldamento autonomo e utenze indipendenti.<br>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.<br><br>Opportunità<br>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.<br><br>Luogo e Distanze<br>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.<br><br>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](http://www.gherardiimmobiliare.it). La proprietà è inoltre dotata di un Attestato di Prestazione Energetica di Classe G, con un Indice di 459,42.<br><br>Per ulteriori informazioni e per organizzare una visita, non esitate a contattare GHERARDI Immobiliare al numero 3406713403, facendo riferimento al codice 1993.

### Ubicazione

Località	<b>ARGENTA (FERRARA )</b>
Zona	<b>SAN NICOLÀ<sup>2</sup></b>
Regione	<b>EMILIA ROMAGNA</b>

### Dati commerciali

RIF	<b>1993</b>
TIPOLOGIA	<b>VILLA / CASA</b>
CONTRATTO	<b>VENDITA</b>
PREZZO	<b>€ 107.000</b>

### Dati tecnici

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

### Dati energetici

APE - NUOVA CLASSIFICAZIONE	
CLASSE ENERGETICA	<b>G</b>

EPG

EDIFICIO ENERGIA ZERO

PRESTAZIONI INVERNO / ESTATE

/

EDIFICIO ENERGIA ZERO

ACE - VECCHIA CLASSIFICAZIONE

CLASSE ENERGETICA (ACE)

EPI



**GHERARDI**  
**AGENZIA IMMOBILIARE**

Gherardi Agenzia Immobiliare - Via Arianuova, 39 / A - Ferrara (FE)

Tel.: 340.671.340.3 - www.gherardiimmobiliare.it - mail: info@gherardiimmobiliare.it



### Altri Dati

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

### 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	