

RIF.2011

## ARGENTA (FERRARA) BENVIGNANTE **VENDITA € 359.000**

Via Ravenna, a poche centinaia di metri dall'uscita Ripapersico / "Amadeus" (Pizzeria / Pub), si vende villa bifamiliare indipendente di recente ristrutturazione, composta da due unità, la prima è un appartamento finito e la seconda è al grezzo. Il tutto circondato da un meraviglioso parco.<br><br>Descrizione<br>La villa ha un disegno che la rende unica nel suo genere con una torre frontale.<br>La costruzione è stata divisa, creando e finendo un meraviglioso appartamento su unico livello, al piano terra composto di: <br>Ingresso, soggiorno con cucina abitabile eventualmente separabile (mq 55), camera da letto matrimoniale (mq 32), camera da letto matrimoniale con bagno finestrato, bagno / lavanderia, garage e porticato.<br>La seconda unità, posta su due livelli, è completamente al grezzo dunque ha la possibilità di più risoluzioni, ora abbiamo al piano terra una zona giorno di oltre 100 mq, (soggiorno con angolo cottura e salone delle feste o di rappresentanza), al piano primo una zona notte con camere, studio e terrazze panoramiche di cui una coperta e semicircolare e una scoperta, oltre ad avere un vano con vetrate importanti.<br>Il riscaldamento è autonomo con gas metano.<br>Le finiture sono con pietra vista, colonne e voltini.<br>Il Parco di oltre 3.000 mq, ha un giusto equilibrio tra alberi e prato, ottimo per poterlo gestire al meglio, ed eventualmente inserirci una bella piscina ed un campetto sportivo.<br><br>Opportunità<br>La villa, viste le ampie metrature e l'estrema duttilità degli ambienti, sia finiti che la parte al grezzo, potrebbe diventare un residence, un fabbricato uso ricettivo, visto il disegno arioso ed unico, la struttura potrebbe far sognare gli ospiti con la sua atmosfera e comfort, Bed And Breakfast, cohousing, etc. Si ha l'opportunità di sfruttare il piano primo come zona wellness, tra palestra, sauna, e riposo in terrazza o nel parco.<br>La casa potrebbe essere tranquillamente sfruttata anche come abitazione e spazio di lavoro artigianale oppure potrebbe essere creato un coworking.<br><br>Luogo e distanze<br>La proprietà è situata a 6 minuti da Portomaggiore, 10 minuti da Argenta, 16 minuti dalla città storica di Ferrara, 39 minuti dai 7 Lidi di Comacchio, 48 minuti dall'aeroporto di Bologna, 50 minuti dalla città di Ravenna e 82 minuti da Venezia.<br><br>Visione delle fotografie, della planimetria arredata esemplificativa -dell'appartamento finito- e video slide su [www.gherardiimmobiliare.it](http://www.gherardiimmobiliare.it). Attestato di Certificazione Energetica Classe E, Indice 227,95. GHERARDI Immobiliare 3406713403. Rif. 2011.

### Ubicazione

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| Località | <b>ARGENTA (FERRARA )</b> |
| Zona     | <b>BENVIGNANTE</b>        |
| Regione  | <b>EMILIA ROMAGNA</b>     |

### Dati commerciali

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| RIF       | <b>2011</b>         |
| TIPOLOGIA | <b>VILLA / CASA</b> |
| CONTRATTO | <b>VENDITA</b>      |
| PREZZO    | <b>€ 359.000</b>    |

### Dati tecnici

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| SPESE CONDOMINIALI  | <b>0</b>                   |
| STATO ATTUALE       | <b>LIBERO AL ROGITO</b>    |
| STATO CONSERVAZIONE | <b>RISTRUTTURATO</b>       |
| ANNO COSTRUZIONE    | <b>'900</b>                |
| TOT.UNITA'          | <b>2</b>                   |
| PIANO               | <b>SU DUE LIVELLI di 2</b> |
| TOTALE MQ           | <b>500.00</b>              |
| LOCALI              | <b>10</b>                  |
| CAMERE              | <b>6</b>                   |
| BAGNI               | <b>4</b>                   |
| BALCONI             | <b>0,00</b>                |
| TERRAZZO            | <b>0,00</b>                |
| GIARDINO            | <b>0,00</b>                |

### Dati energetici



APE - NUOVA CLASSIFICAZIONE

CLASSE ENERGETICA **E**

EPG

EDIFICIO ENERGIA ZERO

PRESTAZIONI INVERNO / ESTATE **/**

EDIFICIO ENERGIA ZERO

ACE - VECCHIA CLASSIFICAZIONE

CLASSE ENERGETICA (ACE) **VA - IN FASE DI VALU**

EPI

### Altri Dati

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| ANTENNA TV DIGITALE    | <b>AUTONOMA</b>   |
| BAGNO                  | <b>FINISTRATO</b> |
| DOCCIA                 | <b>SI</b>         |
| FACCIATA ESTERNA       | <b>INTONACO</b>   |
| FINESTRE               | <b>PVC</b>        |
| IMPIANTO ELETTRICO     | <b>A NORMA</b>    |
| PORTE INTERNE          | <b>LEGNO</b>      |
| POSTO AUTO             | <b>GARAGE</b>     |
| RADIATORI              | <b>CLASSICI</b>   |
| RISCALDAMENTO          | <b>AUTONOMO</b>   |
| RISCALDAMENTO AUTONOMO | <b>METANO</b>     |
| SISTEMI OSCURANTI      | <b>SCURI</b>      |
| VETRO                  | <b>TERMOPAN</b>   |

### Caratteristiche di zona

BAR

PIZZERIE

