

**OFFERTA DI VENDITA PER IMMOBILE RESIDENZIALE (N° PRATICA: 044)**

Stampa per cliente - Data: 13-02-2026 00:41

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                   |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|
| Zona:                                                                                                                                                                                                                                                                | Sant'Ambrogio | Prezzo:                           | € 248.000,00   |
| Classe energetica:                                                                                                                                                                                                                                                   | F             | Indice di prestazione energetica: | 193,00 KWH/m2  |
| <b>Informazioni generali</b>                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                   |                |
| Tipologia:                                                                                                                                                                                                                                                           | Rustico       | Piano immobile:                   | Cielo - Terra  |
| Data consegna:                                                                                                                                                                                                                                                       |               | Stato consegna:                   | Libero         |
| MQ:                                                                                                                                                                                                                                                                  | 248           | Anno costruzione:                 |                |
| <b>Informazioni edificio</b>                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                   |                |
| Video citofono:                                                                                                                                                                                                                                                      | No            | Portineria:                       | No             |
| <b>Accessori</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                   |                |
| Camere:                                                                                                                                                                                                                                                              | 3             | Nr. bagni:                        | 1              |
| Tipo riscaldamento:                                                                                                                                                                                                                                                  | Autonomo      | Cucina:                           | Angolo cottura |
| Taverna:                                                                                                                                                                                                                                                             | Si            | Mansarda:                         | No             |
| Nr. terrazzi:                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Nr. balconi:                      |                |
| Nr. ripostigli:                                                                                                                                                                                                                                                      | 1             | Soffitta:                         | Si             |
| Giardino:                                                                                                                                                                                                                                                            | Privato       | Cantina:                          | Si             |
| Garage:                                                                                                                                                                                                                                                              | singolo       | Studio:                           | No             |
| Sala da pranzo:                                                                                                                                                                                                                                                      | Si            | Ascensore:                        | No             |
| Lavanderia:                                                                                                                                                                                                                                                          | Si            | Caldaia:                          | non presente   |
| Condizionatore:                                                                                                                                                                                                                                                      |               | Portone:                          | No             |
| Antifurto:                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                   |                |
| Spese condominiali mensili:                                                                                                                                                                                                                                          | € 0,00        |                                   |                |
| <b>Descrizione</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                                   |                |
| Caratteristico rustico del 1900, completamente indipendente con una corte privata di 50 mq, situato nel cuore di Sant'Ambrogio di Valpolicella. <br /><br />                                                                                                         |               |                                   |                |
| L'immobile è stato parzialmente risistemato nel 2000 ed è pronto per essere personalizzato secondo le proprie esigenze.<br /><br />                                                                                                                                  |               |                                   |                |
| La proprietà si apre su una corte esclusiva, accessibile tramite cancello pedonale, dalla quale si entra direttamente nell'abitazione.<br /><br />                                                                                                                   |               |                                   |                |
| Al piano terra troviamo un accogliente soggiorno con camino e angolo cottura, un bagno e una lavanderia. La zona giorno è impreziosita da pavimenti in cotto e soffitti con travi in legno a vista, che conferiscono calore e autenticità agli ambienti.<br /><br /> |               |                                   |                |
| Al primo piano si sviluppa la zona notte, composta da una camera matrimoniale e due camere doppie, caratterizzate da pavimenti in legno e travi a vista.<br /><br />                                                                                                 |               |                                   |                |
| Il secondo piano ospita una mansarda abitabile, con finestre, ideale per realizzare una grande zona open space oppure ulteriori due camere da letto.<br /><br />                                                                                                     |               |                                   |                |
| Al piano interrato si trovano due suggestive cantine: una a volto e l'altra scavata direttamente nella roccia, entrambe con ingresso a portico dalla strada comunale.<br /><br />                                                                                    |               |                                   |                |
| L'immobile ha beneficiato di alcuni interventi di miglioramento, tra cui la sostituzione degli infissi esterni e il rifacimento dei bagni.<br /><br />                                                                                                               |               |                                   |                |
| Libero subito. Soluzione indipendente dal fascino rustico, perfetta per chi cerca autenticità e spazi ampi nel cuore della Valpolicella.                                                                                                                             |               |                                   |                |
| <b>PREZZO: € 248.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                   |                |

Immagini dell'immobile

