

Verona

## Casa tua + reddito immediato: due appartamenti a Ponte Crencano, Verona

**CODICE OGGETTO: IT254151981**



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7**

**CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT254151981            |
| Superficie netta    | ca. 220 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 4                      |
| Vani                | 7                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1964                   |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 585.000 EUR            |
| Appartamento           | Piano                  |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 240 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche        | Terrazza               |

CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Tele       | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.05.2034 | Consumo energetico                                    | 97.77 kWh/m²a       |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica                       | B                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                |

CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

## La proprietà



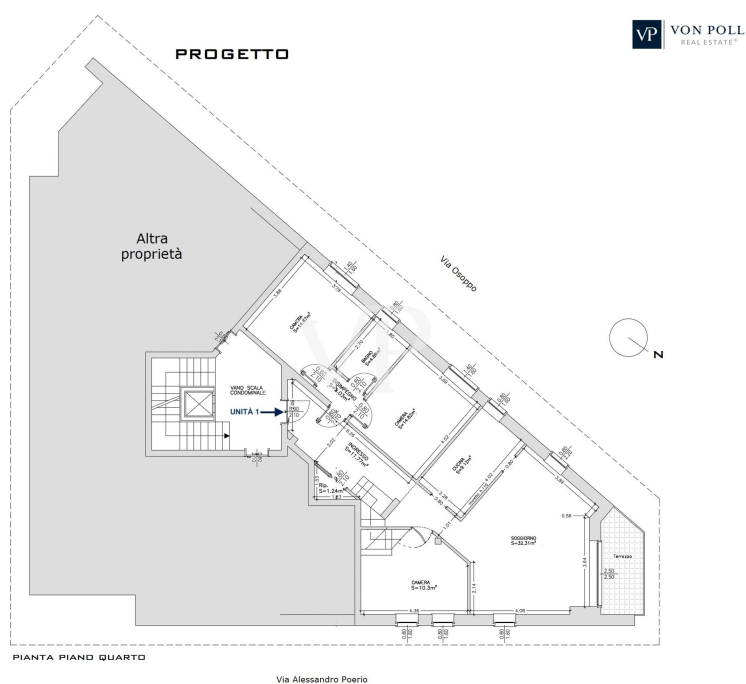
CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

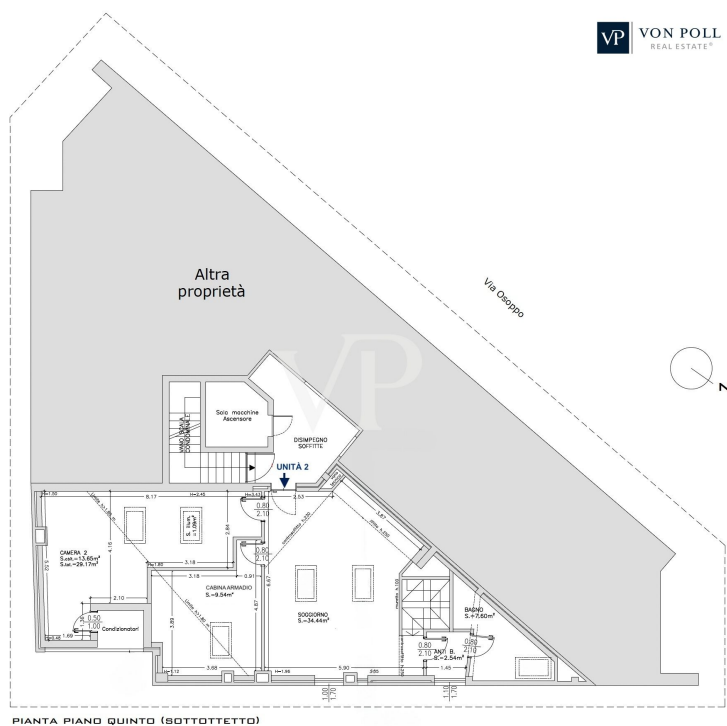
## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona

# Planimetrie





PIANTA PIANO QUINTO (SOTTOTETTO)

Via Alessandro Poerio

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona**

## Una prima impressione

In una zona residenziale, tranquilla e ben servita, a pochi minuti dal centro storico e dalle verdi colline di Avesa e Quinzano, proponiamo in vendita due appartamenti indipendenti posti su due livelli consecutivi (quarto e quinto piano – ultimo), per una superficie complessiva di circa 240 mq commerciali.

Attualmente entrambi sono locati, rappresentando una soluzione a reddito immediata, ma anche un'opportunità perfetta per chi desidera personalizzare l'uso degli spazi.

Soluzione estremamente versatile, ideale per:

1. Investitori interessati a una doppia rendita locativa già attiva
2. Chi desidera abitare in uno dei due appartamenti, lasciando l'altro a reddito
3. Chi cerca una residenza unica su due livelli, collegabili tramite scala interna già esistente, com'era in origine.

Unità 1 – Appartamento al quarto piano con terrazzo panoramico

L'appartamento si apre su un comodo ingresso che conduce a un'ampia zona giorno open space (circa 42 mq), composta da:

- Cucina moderna a vista
- Sala da pranzo con grande tavolo conviviale
- Zona living accogliente e luminosa
- Accesso diretto al terrazzo abitabile, con affaccio aperto e ottima esposizione

Zona notte:

- Due camere matrimoniali dalle dimensioni generose
- Camera singola
- Bagno finestrato con doccia
- Ripostiglio

Unità 2 – Appartamento attico mansardato al quinto e ultimo piano

Bellissimo appartamento arredato con cura, ideale per vivere in un ambiente raccolto ma elegante:

- Zona giorno open space (circa 35 mq), con cucina a vista, area living e camino centrale
- Finestre e velux donano grande luminosità e una vista aperta
- Camera matrimoniale
- Locale sottotetto ad uso guardaroba
- Bagno finestrato con doccia e antibagno

Due soffitte completano la proprietà, offrendo ulteriore spazio di servizio e praticità.

Dotazioni e caratteristiche tecniche:

- Ristrutturazione completa (2009)
- Climatizzazione: canalizzata al quarto piano, split al quinto • Infissi a taglio termico, velux motorizzati
- Isolamento termico del tetto e controsoffitti
- Impianti elettrico e idraulico rifatti
- Caldaia recente

Posto auto coperto incluso nel prezzo

Eventuale garage extra a 100 metri

**CODICE OGGETTO: IT254151981 - 37126 Verona**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)