San Michele di Pagana – Rapallo

Maison historique originale avec jardin privé à San Michele di Pagana à quelques pas de la mer

CODE DU BIEN: IT252941756

PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 150 m^2

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT252941756
Surface habitable	ca. 113 m²
Disponible à partir du	17.10.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x Autre

Prix d'achat	990.000 EUR
Commission pour le locataire	Sous réserve de la commission
Surface total	ca. 150 m²

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.09.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	109.98 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

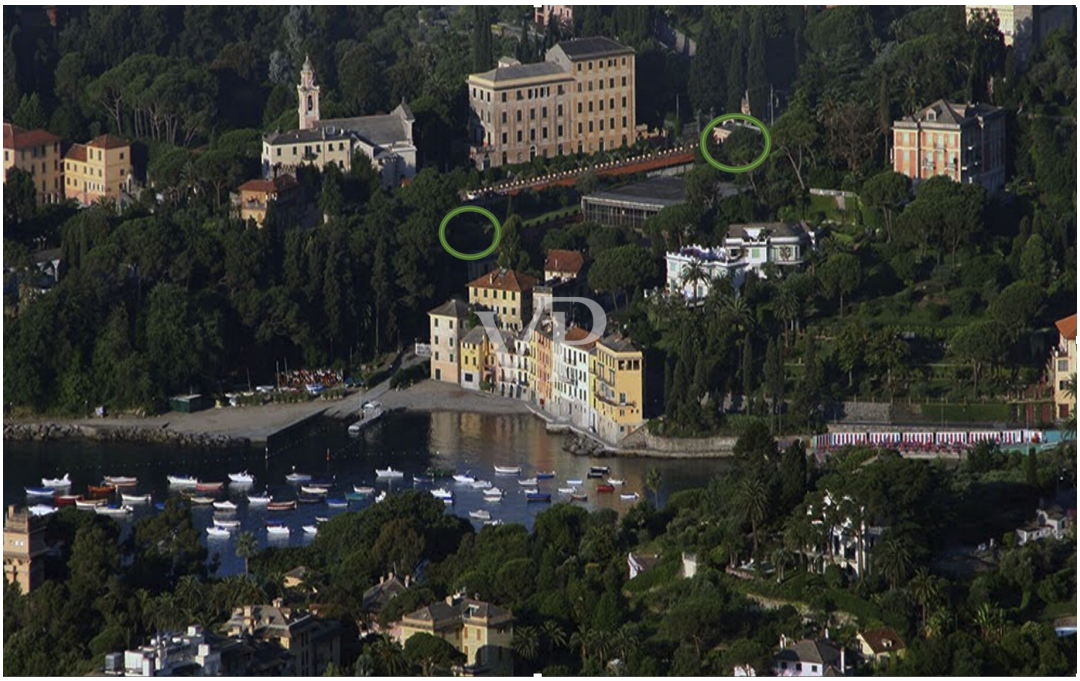
La propriété

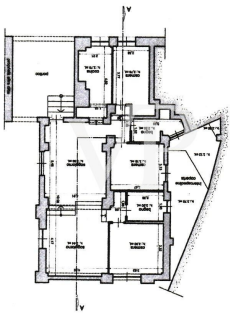
CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

La propriété

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

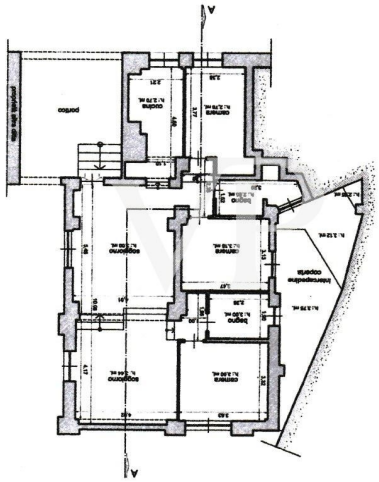
La propriété

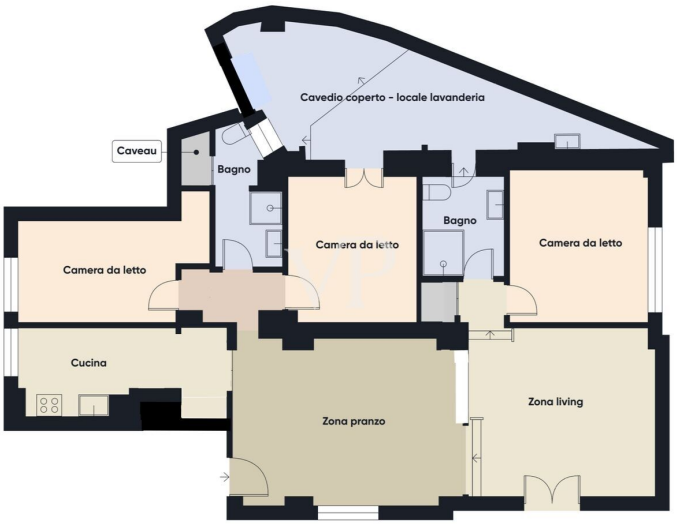




CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

Une première impression

Dans le célèbre village balnéaire de San Michele di Pagana, un hameau exclusif de Rapallo, nous proposons à la vente une unité résidentielle indépendante raffinée dans une situation côtière, faisant partie du complexe résidentiel historique et élégant "Condominio Rosa dei Venti", situé au rez-de-chaussée avec porche, espaces extérieurs et jardin privé.
La propriété a été entièrement rénovée à l'extérieur, avec beaucoup de soin et d'attention aux détails historiques d'origine.
Elle est située dans une zone verte protégée par la Surintendance, avec des contraintes paysagères et environnementales dans la zone connue sous le nom de "Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure", dans le Golfe du Tigullio et à quelques pas de la splendide mer de San Michele di Pagana.

Unique en son genre, plongé dans la verdure et la tranquillité, à deux pas de la mer, il présente le style parfait des maisons ligures. Depuis le complexe résidentiel, la mer est facilement accessible à pied en une minute grâce à deux sorties piétonnes situées à l'extrémité opposée de l'entrée principale.
Dans le jardin de la propriété, il y a un autre accès exclusif au bout de l'allée du jardin commun ; le chemin mène à la fois à l'espace de stationnement et à l'aire pour motos de la propriété et aux deux autres accès piétons à la mer.
Les sorties piétonnes mènent aux chemins vers la mer, à gauche vers la petite plage et la grande plage de Trelo, et à droite, après l'église de San Michele di Pagana, vers la petite plage de Prelo. Les petites plages sont équipées de douches publiques.

Construite à l'origine comme logement du gardien d'une élégante villa historique située à proximité immédiate, c'est aujourd'hui une résidence complètement indépendante qui a été soigneusement rénovée en 2023, ce qui a permis d'améliorer la classe énergétique, qui est actuellement la classe A1.

L'appartement est de plain-pied et se compose de :
un espace ouvert accueillant qui combine la salle à manger et le salon dans un environnement lumineux et convivial, avec une cuisine semi-habitable, fonctionnelle et bien organisée, trois grandes chambres doubles bien séparées, dont l'une donne sur le jardin, et deux salles de bains vitrées avec des finitions modernes.
La propriété est complétée par un grand jardin privé et un porche, parfaits pour se détendre à l'extérieur ou pour partager des déjeuners et des dîners avec des amis, même les jours de pluie.

La propriété dispose également d'un "cavedium" complémentaire, couvert par un puits de lumière et utilisé comme espace technique interne avec pompe à chaleur, machine à laver, évier (eau chaude/froide) et espace pour étendre le linge ainsi que des étagères et des casiers.

Il ne faut pas oublier l'espace de stationnement, qui est en propriété, et les emplacements pour les motos, qui sont partagés, pour rendre cette solution encore plus pratique.

L'accès à la copropriété se fait par une élégante porte d'entrée d'époque en fer forgé, aujourd'hui télécommandée, ce qui ajoute à son prestige.

La propriété est vendue entièrement meublée, sur demande et avec un supplément de prix à convenir avec le propriétaire, prête à être habitée ou à être rentabilisée en tant que précieuse maison de vacances.
Une demeure où la beauté de la nature, l'histoire et le confort moderne se rencontrent, au cœur de la Ligurie la plus authentique.

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

Détails des commodités

Entrée principale automatisée et entrée piétonne adjacente.
Deux entrées privées, jardin, porche, espaces ouverts, propriété.
Façade entièrement restaurée en 2021 ; rénovation énergétique en 2022 :
- Maison sans gaz" réseau électrique autonome uniquement, avec compteur électrique triphasé de 15 Kw pour l'utilisation simultanée de tous les systèmes et appareils technologiques/fonctionnels ;
- Pompe à chaleur (unités intérieures et extérieures) pour l'eau chaude sanitaire pour le chauffage avec des panneaux radiants au plafond, thermostats de contrôle de la chaleur placés à différents endroits dans la maison ;
- VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) : le système renouvelle constamment l'air, le filtre à l'entrée et expulse l'excès d'humidité, fonctionne en mode refroidissement et chauffage ;
- Isolation thermique du côté ouest, au niveau de la lame d'air ;
- Isolation thermique du côté ouest, au niveau de la lame d'air ; faible transmission thermique et fenêtres et portes à haute performance.
Rénovation complète de la cuisine et de la salle de bain principale et remplacement des portes intérieures en 2023.
Volets anti-intrusion et porte blindée ; sols du salon et de la salle à manger en céramique sarde, sol de la chambre à coucher en ardoise noire de Ligurie avec plaque de marbre de Carrare, dans le plus pur style ligure.
Place de parking privée (numéro attribué à la place de parking "2"), place de parking pour motos et antenne TV de la copropriété.

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

Tout sur l'emplacement

Cette beauté d'époque conserve les grilles murées historiques qui embellissent les ouvertures et racontent la tradition architecturale locale.
La propriété est située dans la zone naturelle protégée du Promontoire de Portofino, protégée par une contrainte paysagère qui garantit la préservation du contexte environnemental et la valeur de la propriété dans le temps.
Proche du Sentiero dell'Imperatore et de la suggestive Torre Pagana, elle est immergée dans un authentique paysage ligure fait de mer, de maquis méditerranéen et de sentiers panoramiques.

Résumé des principales distances :
Sortie de l'autoroute A12 à environ 3 km ;
Hôpital Nostra Signora di Mont'Allegro à Rapallo 2-3 km - bus direct disponible ;
supermarchés dans le centre 1-2 km
collèges et lycées à 1-2 km dans le centre
port de plaisance 1-2 km - front de mer
musées et monuments 1-2 km
liaisons maritimes 1-2 km - embarquement au bord de l'eau.

L'arrêt de bus se trouve à côté de la sortie principale du complexe d'appartements.

Attractions touristiques et culturelles dans la région
Porto turistico "Carlo Riva", équipé pour accueillir des bateaux jusqu'à 500 places, symbole de l'élégance maritime de Rapallo.
Castello sul Mare et Sanctuaire de Montallegro, ce dernier étant situé sur une colline avec une vue splendide sur le Golfe, la Voie de l'Empereur et la Tour Païenne.

De nombreuses petites églises historiques comme Sant'Anna, San Gerolamo Emiliani, San Bartolomeo ; la Tour Morello sur la colline de San Michele di Pagana a une grande valeur historique liée à la famille Morello et à la ville du même nom.

Musées et culture : le musée de la dentelle à Villa Tigullio, la bibliothèque internationale "Ville de Rapallo" dans le parc Luigi Casale et le musée Attilio et Cleofe Gaffoglio dans le monastère de la Clarisse sont des étapes obligées pour les amateurs de culture.

Les bus et les trains offrent d'excellents services de transport terrestre qui, combinés aux ferries et aux bateaux touristiques, relient Rapallo, Santa Margherita Ligure, Portofino,

San Fruttuoso et les emblématiques Cinque Terre, offrant une grande variété d'excursions en bateau.
Pour les amoureux de la nature, les sentiers de randonnée du parc naturel régional de Portofino sont une attraction, avec ses 20 sentiers offrant des vues panoramiques sur la côte entre Rapallo et Camogli.
Parmi les attractions les plus populaires et les plus renommées de la Ligurie.

Centre de plongée
Situé dans l'aire marine protégée de Portofino, à un endroit stratégique de San Michele di Pagana, avec un accès direct à la mer, c'est un point de référence pour ceux qui souhaitent explorer les merveilleux fonds marins de cette réserve naturelle.

Club de golf
Situé à Rapallo, il dispose d'un parcours de 18 trous et est immergé dans une zone boisée séculaire. Il dispose d'installations d'hébergement modernes.

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

Plus d'informations

Cette unité résidentielle dans une résidence historique représente une opportunité rare dans l'une des zones les plus fascinantes et protégées de la Ligurie.
Parfait pour ceux qui recherchent
une résidence principale prestigieuse
une maison de vacances exclusive dans une position stratégique ;
un investissement sûr et patrimonial dans un contexte de grande valeur.

CODE DU BIEN: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com