San Michele di Pagana – Rapallo

Originelles historisches Haus mit privatem Garten in San Michele di Pagana, nur wenige Schritte vom Meer entfernt

??????? ????????: IT252941756



???? ??????: 990.000 EUR • ?????????: ca. 113 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 150 m²

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ??? ?????

??????? ????????	IT252941756
?????????	ca. 113 m²
?????????? ???	17.10.2025
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1930
????? ??????????	1 x ????

???? ??????	990.000 EUR
?????????	Provisionspflichtig
???????? ??????	ca. 150 m²

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.09.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	109.98 kWh/m²a
???????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1930

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?? ???????





??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

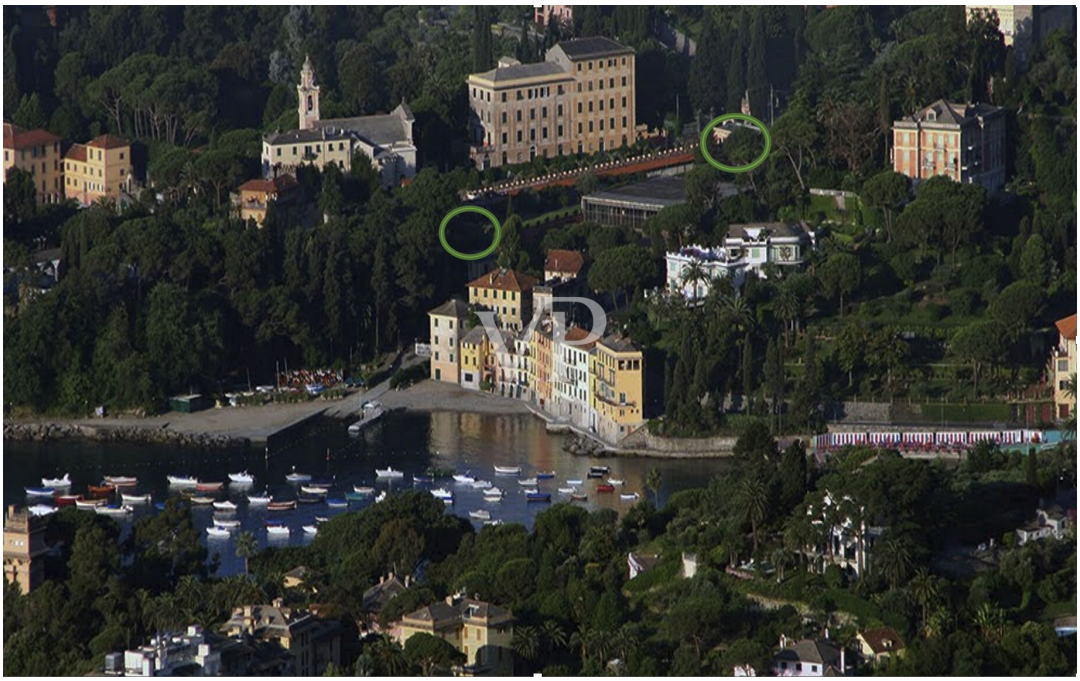
?? ???????

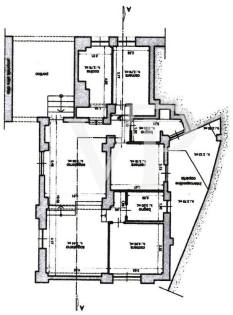




??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

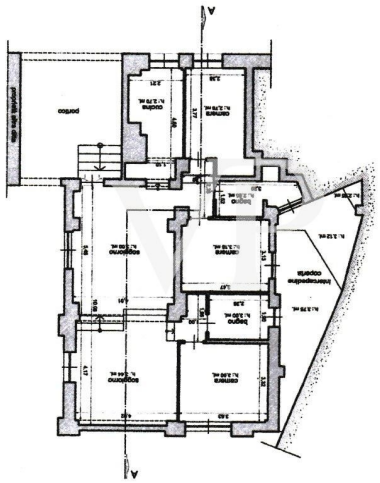
?? ???????

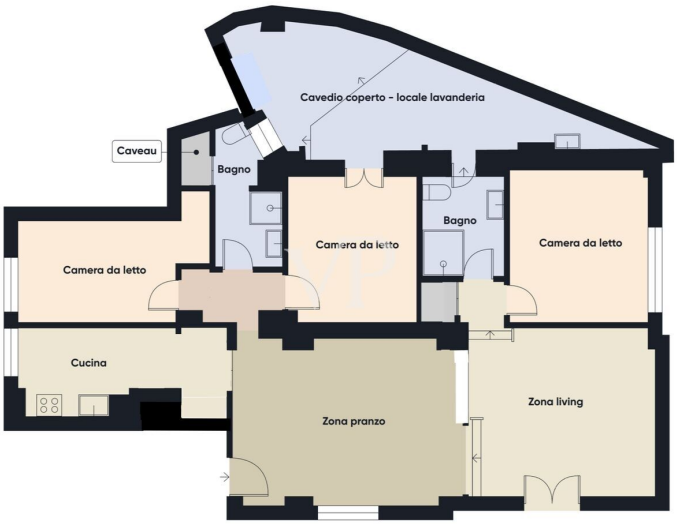




??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

??????




Cavedio coperto - locale lavanderia
Caveau
Bagno
Camera da letto
Camera da letto
Bagno
Camera da letto
Cucina
Zona pranzo
Zona living

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

??? ????? ????????

In dem bekannten Küstenort San Michele di Pagana, einem exklusiven Ortsteil von Rapallo, bieten wir eine raffinierte, freistehende Wohneinheit in Küstenlage zum Verkauf an. Sie ist Teil der historischen und eleganten Wohnanlage "Condominio Rosa dei Venti" und befindet sich im Erdgeschoss mit Veranda, Außenbereichen und Privatgarten.
Die Immobilie wurde von außen komplett renoviert, mit großer Sorgfalt und Aufmerksamkeit für die ursprünglichen historischen Details.
Sie befindet sich in einer von der Aufsichtsbehörde geschützten Grünanlage mit landschaftlichen und ökologischen Auflagen im Gebiet "Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure", im Golf von Tigullio und nur wenige Schritte vom herrlichen Meer von San Michele di Pagana entfernt.

Einzigartig in seiner Art, eingebettet in Grün und Ruhe, nur wenige Schritte vom Meer entfernt, hat es den perfekten Stil der ligurischen Häuser. Von der Wohnanlage aus ist das Meer dank zweier Fußgängerausgänge, die sich am gegenüberliegenden Ende des Haupteingangs befinden, in einer Minute zu Fuß zu erreichen.
Im Garten des Anwesens gibt es einen weiteren exklusiven Zugang am Ende der Einfahrt des Gemeinschaftsgartens; der Weg führt sowohl zum Parkplatz und zum Motorradbereich des Anwesens als auch zu den beiden anderen Fußgängerzugängen zum Meer.
Die Fußgängerausgänge führen zu den Wegen zum Meer, links zum kleinen Strand und zum großen Strand von "Trelo", und rechts, nach der Kirche von San Michele di Pagana, zum kleinen Strand von "Prelo". Die kleinen Strände sind mit öffentlichen Duschen ausgestattet.

Ursprünglich als Hausmeisterwohnung einer eleganten historischen Villa in unmittelbarer Nähe erbaut, ist es heute ein völlig unabhängiges Wohnhaus, das im Jahr 2023 sorgfältig renoviert wurde, was zu einer verbesserten Energieklasse führte, die derzeit die Klasse A1 ist.

Die Wohnung befindet sich auf einer Ebene und besteht aus:
einem gemütlichen, offenen Raum, der den Ess- und Wohnbereich in einer hellen und geselligen Umgebung vereint, mit einer halbbewohnbaren, funktionalen und gut organisierten Küche, drei großen, gut getrennten Doppelzimmern, von denen eines auf den Garten blickt, und zwei Bädern mit Fenstern und modernen Oberflächen.
Die Immobilie wird durch einen großen privaten Garten und eine Veranda vervollständigt, die sich perfekt zum Entspannen im Freien oder für gemeinsame Mittag- und

Abendessen mit Freunden eignet, auch an regnerischen Tagen.
Die Immobilie verfügt außerdem über einen zusätzlichen "Cavedium"-Bereich, der durch ein Oberlicht abgedeckt ist und als interner technischer Bereich mit Wärmepumpe, Waschmaschine, Waschbecken (Warm-/Kaltwasser) und Platz zum Aufhängen von Wäsche sowie Regalen und Schränken genutzt wird.

Nicht zu vergessen sind der eigene Parkplatz und die Motorradstellplätze, die gemeinsam genutzt werden, um diese Lösung noch bequemer zu machen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt durch ein elegantes, schmiedeeisernes Tor, das heute ferngesteuert ist, was das Prestige der Wohnung noch erhöht.

Die Immobilie wird voll möbliert verkauft, auf Anfrage und mit einem Aufschlag auf den Preis, der mit dem Eigentümer zu vereinbaren ist, bereit zum Bewohnen oder zur Nutzung als wertvolles Ferienhaus.
Eine Wohnung, in der sich die Schönheit der Natur, die Geschichte und der moderne Komfort treffen, im Herzen des authentischen Liguriens.

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

????????????? ??? ???????

Automatisierte Hauptzufahrt und angrenzende Fußgängerzone.
Zwei private Eingänge, Garten, Veranda, Freiflächen, Eigentum.
Fassade 2021 vollständig restauriert; energetische Sanierung 2022:
- "Haus ohne Gas", nur autonomes Stromnetz, mit 15 Kw Drehstromzähler für die gleichzeitige Nutzung aller technischen/funktionalen Systeme und Geräte;
- Wärmepumpe (Innen- und Außeneinheiten) für die Warmwasserbereitung für die Heizung mit Deckenstrahlplatten, Thermostate zur Wärmeregulierung an verschiedenen Stellen im Haus;
- VMC (kontrollierte mechanische Lüftung): das System wechselt ständig die Luft, filtert sie beim Eintritt und führt überschüssige Feuchtigkeit ab, arbeitet im Kühl- und Heizmodus;
- Wärmedämmung auf der Westseite, am Luftspalt;
- Niedriger Wärmedurchgangskoeffizient und hochleistungsfähige Fenster und Türen.
Komplette Renovierung von Küche und Hauptbadezimmer und Austausch der Innentüren im Jahr 2023.
Einbruchsichere Fensterläden und gepanzerte Tür; Fußböden im Wohn- und Essbereich aus sardischer Keramik, im Schlafbereich aus schwarzem ligurischem Spaltschiefer mit Carrara-Marmor-Flächen, in perfektem ligurischem Stil.
Eigener Parkplatz (die Nummer ist dem Parkplatz "2" zugeordnet), Motorradabstellplatz und TV-Antenne in der Wohnung.

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

??? ??? ??? ?????????

Diese historische Schönheit bewahrt die historischen gemauerten Gitter, die die Öffnungen verschönern und von der lokalen architektonischen Tradition erzählen.
Das Anwesen befindet sich im Naturschutzgebiet des Vorgebirges von Portofino, das durch eine landschaftliche Beschränkung geschützt ist, die den Erhalt des ökologischen Kontextes und des Wertes des Anwesens im Laufe der Zeit garantiert.
In der Nähe des Sentiero dell'Imperatore (Kaiserpfad) und des eindrucksvollen Torre Pagana ist es in eine authentische ligurische Landschaft mit Meer, mediterraner Macchia und Panoramawegen eingebettet.

Zusammenfassung der wichtigsten Entfernungen:
Autobahnausfahrt A12 ca. 3 km;
Krankenhaus Nostra Signora di Mont'Allegro in Rapallo 2-3 km - direkter Busanschluss vorhanden;
Supermärkte im Zentrum 1-2 km
Mittel- und Oberschule 1-2 km im Zentrum
Jachthafen 1-2 km - direkt am Wasser
Museen und Denkmäler 1-2 km
Bootsverbindungen 1-2 km - Uferpromenade.

Bushaltestelle neben dem Hauptausgang des Apartmentkomplexes.

Touristische und kulturelle Attraktionen in der Umgebung
Porto turistico "Carlo Riva", ausgestattet für Boote mit bis zu 500 Liegeplätzen, ein Symbol für die Eleganz der Seefahrt in Rapallo.
Castello sul Mare und die Wallfahrtskirche Montallegro, letztere auf einem Hügel gelegen, von dem aus man einen herrlichen Blick auf den Golf, die Kaiserstraße und den Heidenturm hat.

Zahlreiche kleine historische Kirchen wie Sant'Anna, San Gerolamo Emiliani, San Bartolomeo; der Morello-Turm auf dem Hügel von San Michele di Pagana hat großen historischen Wert, der mit der Familie Morello und der gleichnamigen Stadt verbunden ist.

Museen und Kultur: Das Spitzenmuseum in der Villa Tigullio, die Internationale Bibliothek "Stadt Rapallo" im Park Luigi Casale und das Museum Attilio und Cleofe Gaffoglio im Kloster der Clarisse sind Pflichtstationen für Kulturliebhaber.

Busse und Züge bieten ein ausgezeichnetes Landverkehrsangebot, das in Kombination mit Fähren und Ausflugsschiffen Rapallo, Santa Margherita Ligure, Portofino, San Fruttuoso und die berühmten Cinque Terre verbindet und eine Vielzahl von Bootsausflügen ermöglicht.
Für Naturliebhaber sind die Wanderwege im Regionalen Naturpark Portofino mit seinen 20 Wegen mit Panoramablick auf die Küste zwischen Rapallo und Camogli eine Attraktion.
Zu den beliebtesten und bekanntesten Attraktionen in Ligurien.

Taucherzentrum
Es befindet sich im Meeresschutzgebiet von Portofino, in strategischer Lage in San Michele di Pagana, mit direktem Zugang zum Meer und ist ein Bezugspunkt für alle, die den herrlichen Meeresgrund dieses Naturparks erkunden möchten.

Der Golfclub
In Rapallo gelegen, verfügt er über einen 18-Loch-Platz inmitten eines jahrhundertealten Waldgebiets. Er verfügt über moderne Unterkunftsmöglichkeiten.

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

????? ???????????

Diese Wohneinheit in einer historischen Residenz stellt eine seltene Gelegenheit in einer der faszinierendsten und geschütztesten Gegenden Liguriens dar.
Perfekt für diejenigen, die
einen prestigeträchtigen Hauptwohnsitz
ein exklusives Feriendomizil in strategischer Lage;
eine sichere und wertvolle Investition in einem Umfeld von großem Wert.

??????? ????????: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Christian Weissensteiner

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com