San Michele di Pagana – Rapallo

# Originale dimora storica con giardino privato in San Michele di Pagana a pochi passi dal mare

***Codice oggetto: IT252941756***

**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m$^2$ • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m$^2$**

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | IT252941756 |
| Superficie netta | ca. 113 m² |
| DISPONIBILE DAL | 17.10.2025 |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1930 |
| Garage/Posto auto | 1 x Altro |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 990.000 EUR |
| Casa | Beach house |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 150 m² |

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.09.2035 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 109.98 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1930 |

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

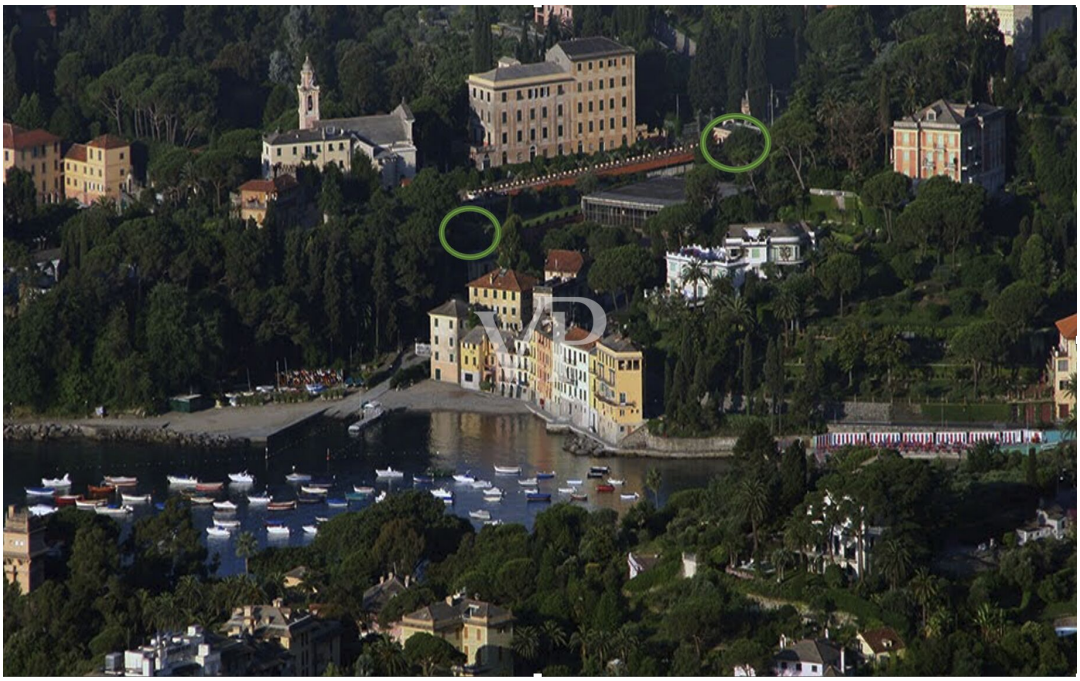
# La proprietà

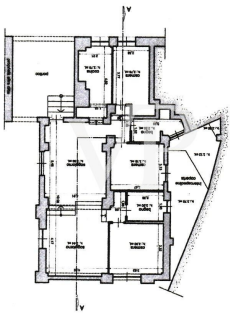
**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# La proprietà

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

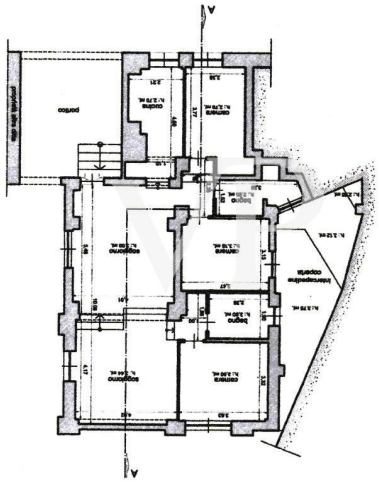
# La proprietà

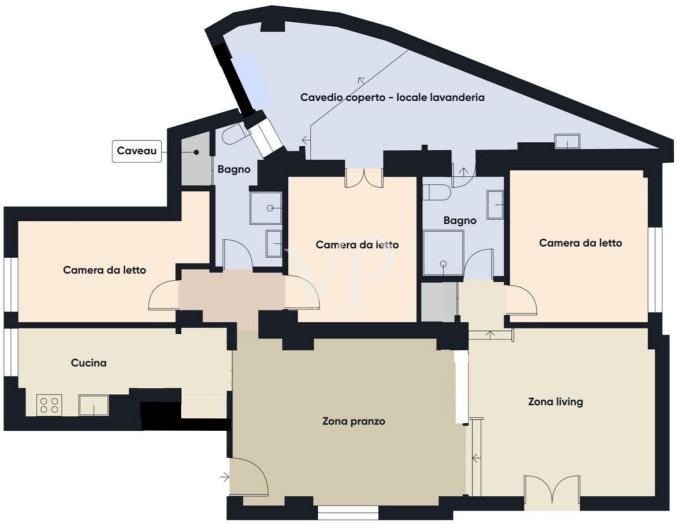




**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# Planimetrie






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

# Una prima impressione

Nel rinomato borgo marinaro di San Michele di Pagana, esclusiva frazione di Rapallo, proponiamo in vendita una raffinata unità abitativa indipendente in posizione costiera, facente parte dello storico ed elegante complesso residenziale "Condominio Rosa dei Venti", situata al piano terra con portico, spazi esterni e giardino privato.
L'immobile è stato completamente ristrutturato esternamente, con grande cura e attenzione ai dettagli storici originali.
Si trova in un'area verde protetta dalla Soprintendenza, con vincolo paesaggistico-ambientale all'interno della zona denominata "Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure", nel Golfo del Tigullio e a pochi passi dallo splendido mare di San Michele di Pagana.

Unico nel suo genere, immerso nel verde e nella tranquillità, a poca distanza dal mare, ha il perfetto stile delle case liguri. Dal complesso residenziale il mare è facilmente raggiungibile a piedi in un minuto grazie a due uscite pedonali situate all'estremità opposta dell'ingresso principale.
In particolare nel giardino della proprietà è presente un altro accesso esclusivo al termine del vialetto del giardino comune; il percorso conduce sia al posto auto e all'area moto della proprietà, sia agli altri due accessi pedonali al mare.
Le uscite pedonali conducono ai sentieri verso il mare, a sinistra alla piccola spiaggia e alla grande spiaggia di "Trelo", e a destra, dopo la Chiesa di San Michele di Pagana, alla piccola spiaggia di "Prelo". Le piccole spiagge sono dotate di docce pubbliche.

Nato come abitazione del custode di un'elegante villa storica situata nelle immediate vicinanze, è oggi una residenza completamente indipendente che è stata accuratamente ristrutturata nel 2023, con conseguente miglioramento della classe energetica, che attualmente è in classe A1.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da:
un accogliente open space che unisce la zona pranzo e il soggiorno in un ambiente luminoso e conviviale, con una cucina semi-abitabile, funzionale e ben organizzata, tre ampie camere matrimoniali ben separate, di cui una con affaccio sul giardino, e due bagni finestrati con finiture moderne.
Completano la proprietà un ampio giardino privato e un portico, perfetti per trascorrere momenti di relax all'aperto o per condividere pranzi e cene con gli amici, anche nelle giornate di pioggia.
La proprietà dispone anche di una zona "cavedio" complementare, coperta da un

lucernario e adibita a zona tecnica interna con pompa di calore, lavatrice, lavello (acqua calda/fredda) e spazio per stendere la biancheria oltre a scaffali e armadietti.

Non sono da trascurare il posto auto, di proprietà, e i posti moto, condominiali, per rendere questa soluzione ancora più comoda.

L'accesso al condominio avviene attraverso un elegante portone carraio d'epoca in ferro battuto, oggi telecomandato, che ne aumenta il prestigio.

L'immobile viene venduto completamente arredato, su richiesta e con aggiunta sul prezzo, da concordare con la proprietà, pronto per essere abitato o messo a reddito come preziosa casa vacanze.
Una dimora dove la bellezza della natura, la storia e il comfort moderno si incontrano, nel cuore della Liguria più autentica.

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# Dettagli dei servizi

Ingresso principale carrabile automatizzato e ingresso pedonale adiacente.
Due ingressi privati, giardino, portico, aree aperte, di proprietà.
Facciata completamente restaurata nel 2021; ristrutturazione per l'efficienza energetica nel 2022:
- "Casa Senza Gas" solo rete elettrica autonoma, con contatore con potenza di 15 Kw trifase per l'utilizzo contemporaneo di tutti gli impianti tecnologici/funzionali ed elettrodomestici;
- Pompa di calore (unità interne ed esterne) per acqua calda sanitaria per il riscaldamento con pannelli radianti a soffitto, termostati di controllo del calore posizionati in vari punti della casa;
- VMC (Ventilazione Meccanica Controllata): il sistema cambia costantemente l'aria, la filtra man mano che entra ed espelle l'umidità in eccesso, funziona in raffreddamento e riscaldamento;
- Isolamento termico sul lato ovest, in corrispondenza dell'intercapedine;
- serramenti a bassa trasmittanza termica e ad alte prestazioni.

Ristrutturazione completa della cucina e del bagno padronale e sostituzione delle porte interne nel 2023.
Persiane anti-intrusione e porta blindata; pavimenti della zona giorno e pranzo in ceramica sarda, zona notte in ardesia nera ligure a spacco con toppa in marmo di Carrara, in perfetto stile ligure.
Posto auto di proprietà (numero attribuito al posto auto "2"), posto moto e antenna TV condominiale.

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# Tutto sulla posizione

Questa bellezza d'epoca conserva le storiche inferriate murate, che impreziosiscono le aperture e raccontano la tradizione architettonica locale.
La proprietà si trova all'interno dell'area naturale protetta del Promontorio di Portofino, tutelata da un vincolo paesaggistico che garantisce la conservazione del contesto ambientale e del valore della proprietà nel tempo.
Vicino al Sentiero dell'Imperatore e alla suggestiva Torre Pagana, immersa in un autentico paesaggio ligure fatto di mare, macchia mediterranea e sentieri panoramici.

Riepilogo delle principali distanze:
Uscita autostrada A12 circa 3 km;
Ospedale Nostra Signora di Mont'Allegro a Rapallo 2-3 km - autobus diretto disponibile;
supermercati in centro 1-2 km;
scuole medie e superiori 1-2 km in centro città;
porto turistico 1-2 km - lungomare;
musei e monumenti 1-2 km;
collegamenti in barca 1-2 km - imbarco sul lungomare.

Fermata dell'autobus adiacente all'uscita principale del complesso residenziale.

Attrazioni turistiche e culturali della zona:
Porto turistico "Carlo Riva", attrezzato per imbarcazioni fino a 500 posti barca, simbolo dell'eleganza marinara di Rapallo.
Castello sul Mare e Santuario di Montallegro, quest'ultimo situato su una collina con splendida vista sul Golfo, sul Cammino dell'Imperatore e sulla Torre Pagana.

Numerose piccole chiese storiche come Sant'Anna, San Gerolamo Emiliani, San Bartolomeo; la torre Morello sul colle di San Michele di Pagana ha un grande valore storico legato alla famiglia Morello e all'omonima città.

Musei e cultura: il Museo del Merletto a Villa Tigullio, la Biblioteca Internazionale "Città di Rapallo" nel Parco Luigi Casale e il Museo Attilio e Cleofe Gaffoglio nel Monastero delle Clarisse sono tappe obbligate per gli amanti della cultura.

Autobus e treni offrono ottimi servizi di trasporto sia via terra che, associati a traghetti e imbarcazioni turistiche, collegano Rapallo, Santa Margherita Ligure, Portofino, San Fruttuoso e le iconiche Cinque Terre, offrendo una varietà di escursioni in barca.

Per gli amanti della natura, i percorsi escursionistici nel Parco Naturale Regionale di Portofino sono un'attrazione, con i suoi 20 sentieri con punti panoramici sulla costa tra Rapallo e Camogli.
Tra le attrazioni più popolari e rinomate della Liguria.

Centro Diving
Situato nell'Area Marina Protetta di Portofino, location strategica a San Michele di Pagana, con accesso diretto al mare; è un punto di riferimento per chi desidera esplorare i meravigliosi fondali di questa riserva naturale.

Golf Club
Situato a Rapallo ha un percorso che si snoda su 18 buche ed è immerso in un'area boschiva secolare. Ha al suo interno modernissime strutture ricettive.

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# Ulteriori informazioni

Questa unità abitativa in dimora storica rappresenta una rara opportunità in una delle zone più affascinanti e tutelate della Liguria.
Perfetta per chi cerca:
una residenza principale di prestigio;
una casa vacanze esclusiva in posizione strategica;
un investimento sicuro e patrimoniale in un contesto di grande valore.

**Codice oggetto: IT252941756 - 16035 San Michele di Pagana – Rapallo**

# Partner di contatto

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

Christian Weissensteiner

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

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

www.von-poll.com