

ANNUNCIO IMMOBILIARE

Bella (PZ) — Via Vittorio Veneto, 190 — Loc. Medichicchio

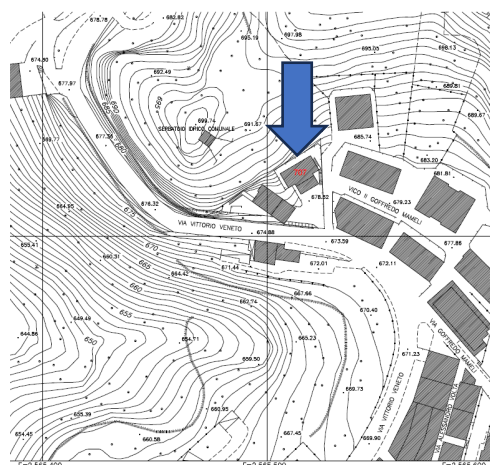
Appartamento ristrutturato con secondo piano e garage

Possibilità di unificazione in unica abitazione su due livelli — Oltre 200 mq — Entrambi subito abitabili

Classe energetica: D



Vista frontale del fabbricato



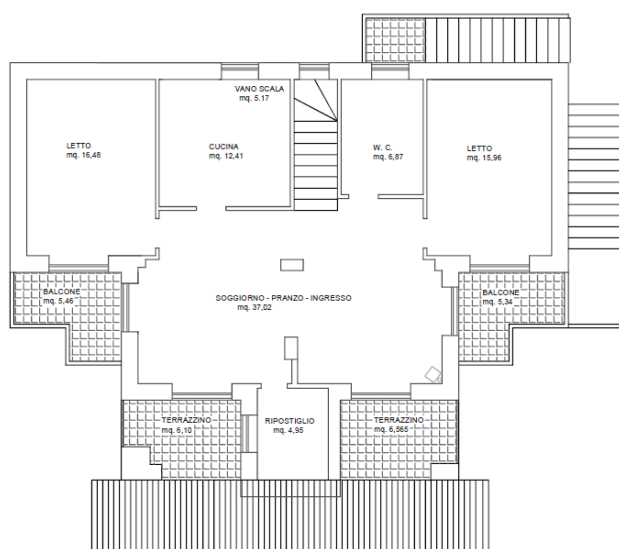
Fabbricato — vista ravvicinata con parcheggio, garage e balconi; a destra stralcio ubicazione fabbricato su aerofotogrammetrico

Descrizione

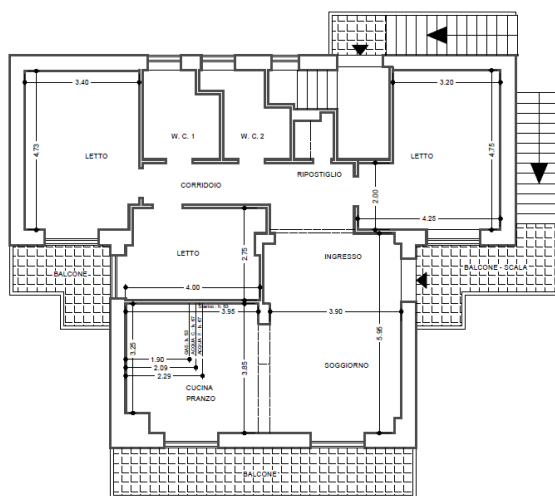
In zona residenziale, in Via Vittorio Veneto, in loc. Medichicchio, a Bella (PZ), proponiamo in vendita due unità abitative sovrapposte (piano 2° e piano 3°) con garage al piano terra e parcheggio esterno, all'interno di un fabbricato di sole 3 unità con facciate recentemente tinteggiate (2019). L'edificio non è dotato di ascensore. Struttura ultimata e collaudata nel 1989, accatastata nel 1991, finiture complete nel 1995. Tinteggiatura esterna completa anno 2019.

Piano 2° ristrutturato | Piano 3° abitabile | Garage | 200+ mq unificabili - Sommaro

Descrizione.....	1
Piano 2° — Ristrutturato 2019.....	2
Piano 3° — Subito abitabile.....	4
Possibilità di unificazione.....	5
Garage e pertinenze.....	5
Contesto e posizione.....	6
Caratteristiche principali.....	7
Dati catastali.....	7
Condizioni di vendita e prezzi.....	8
Contatti.....	8



F. 10 - part.IIa 707 - sub. 6 - Piano 2°
Cat. A2 - Classe 4 - Consistenza 5,5 vani



Piano 2° — Ristrutturato 2019

L'appartamento al secondo piano (5,5 vani catastali, circa 105 mq netti calpestabili) è stato oggetto nel 2019 di una completa manutenzione straordinaria ed è in condizioni di immediata abitabilità. Comprende ingresso con disimpegno, ampio soggiorno, cucina-pranzo, tre camere da letto, due bagni con rubinetteria Grohe e miscelatore termostatico per doccia, e ripostiglio.

L'impianto elettrico è stato interamente rifatto e messo a norma con sistema domotico BTicino per il controllo Wi-Fi di luci, prese e consumi. Completano la dotazione impiantistica il termostato smart BTicino Smarther con connessione Wi-Fi, il salvavita BTicino a riarmo automatico (Stop&Go), il videocitofono a 2 fili con finitura a specchio, la torcia estraibile e ricaricabile BTicino, faretto LED con controsoffitti in cartongesso, e la fibra ottica portata direttamente all'interno dell'unità.

L'immobile è dotato di sistema di antifurto perimetrale e ambientale con videosorveglianza interna/esterna, e di cassaforte incassata.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano, termosifoni in ghisa e un caminetto a pellet Montegrappa Atomo Evo da 9 kW con gestione Wi-Fi, rivestito in ardesia nera a spacco, che rappresenta anche un elemento d'arredo di pregio. L'unità dispone di tre balconi e di un terrazzo di pertinenza con barbecue in muratura, con vista aperta sulla pineta e sul castello.

L'abitazione è stata effettivamente abitata dal proprietario e dalla sua famiglia fino ai primi mesi del 2025.



Piano 2° — Open space con caminetto a pellet e controsoffitto con faretti LED

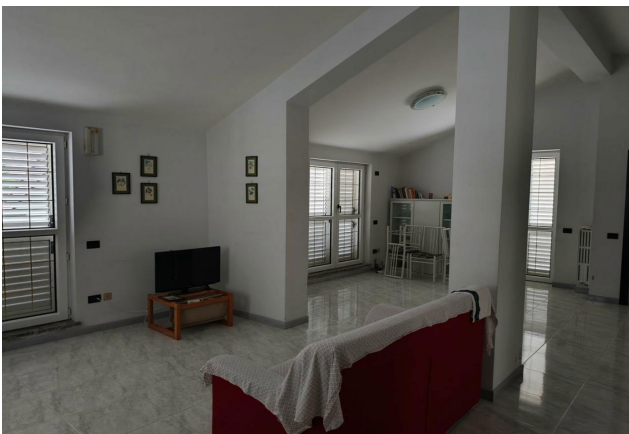
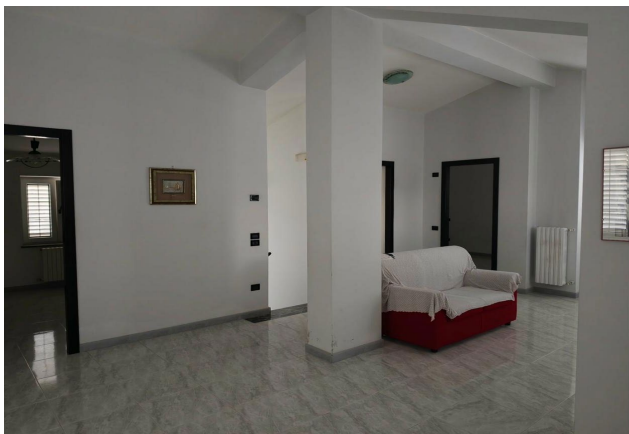


Piano 2° — a sx Caminetto Montegrappa Atomo Evo in ardesia nera a spacco — a dx Vista panoramica dal balcone su pineta e centro storico

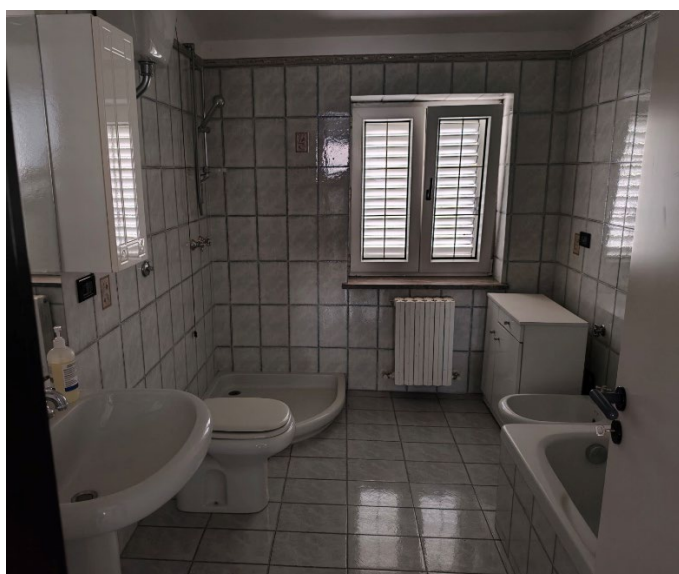
Piano 3° — Subito abitabile

L'appartamento al terzo piano (sottotetto, 5 vani catastali, circa 103 mq utili) presenta un ampio soggiorno-pranzo di oltre 37 mq, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, con due balconi e due terrazzini. Le altezze interne variano da 2,25 a 3,50 metri.

L'unità non è stata oggetto di ristrutturazione interna come il piano sottostante, ma è in condizioni di immediata abitabilità: è stata abitata fino al 2018 e successivamente locata per due anni, con occupazione fino al 2023. Si presta a essere abitata fin da subito oppure personalizzata secondo le proprie esigenze.



Piano 3° — Soggiorno di oltre 37 mq con travi a vista



Piano 3° — Bagno e cucina



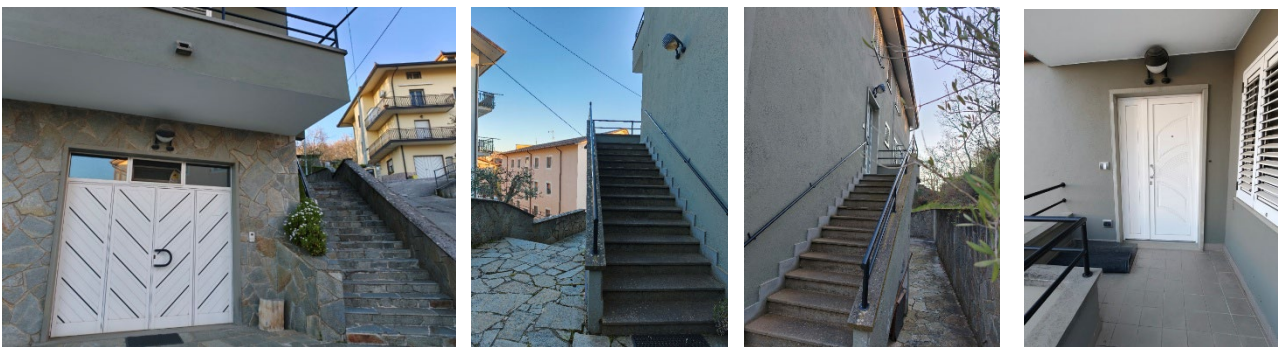
Piano 3° — Vista panoramica dal terrazzino: pineta, centro storico e castello

Possibilità di unificazione

I due piani erano originariamente comunicanti e sono stati resi autonomi mediante una parete divisoria facilmente rimovibile. È quindi possibile — e auspicabile — ripristinare il collegamento interno per ottenere un'unica grande abitazione su due livelli di oltre 200 mq, con un totale di 5 camere, 3 bagni e ampi spazi di soggiorno.

Garage e pertinenze

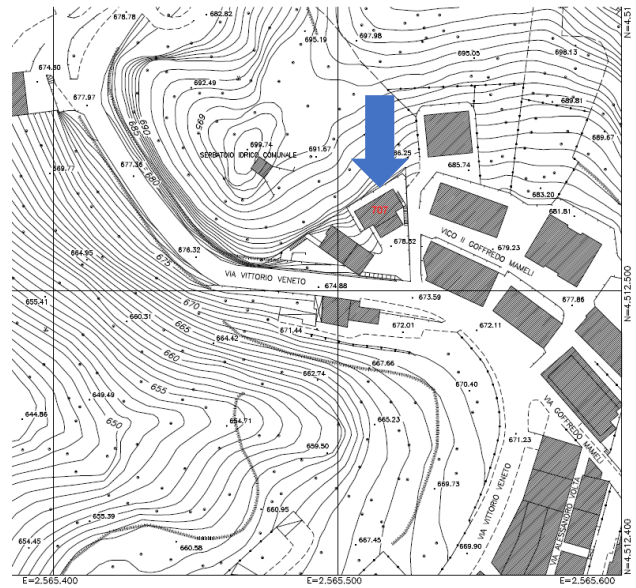
Il garage al piano terra (24 mq, cat. C/2) è dotato di WC e di serbatoio con autoclave per garantire la continuità dell'alimentazione idrica agli appartamenti anche in caso di interruzione della rete. Completa la dotazione un parcheggio esterno di pertinenza.



Piano Terra — Garage (con bagno), in alto, ingresso garage, scale di accesso e ingresso piano 2°, in basso

Contesto e posizione

L'immobile è molto luminoso, immerso nel verde alle spalle, e gode di una posizione tranquilla ma comoda rispetto ai servizi del paese (piazza principale a circa 400m). Visuale su pineta e castello.



Terrazzo di pertinenza con barbecue in muratura e verde alle spalle



Vista frontale — scala esterna, verde e contesto panoramico



Vista laterale — scala esterna, verde e contesto panoramico

Caratteristiche principali

DATO	DETTAGLIO
Ubicazione	Via Vittorio Veneto 190, Bella (PZ) — loc. Medichicchio
Piano 2°	5,5 vani — ~105 mq netti — 3 camere, 2 bagni — ristrutturato 2019
Piano 3°	5 vani — ~103 mq utili — 2 camere, 1 bagno — subito abitabile
Garage	24 mq al piano terra con WC e autoclave
Parcheggio	Esterno, di pertinenza
Ascensore	Non presente
Riscaldamento	Autonomo a metano gestione Wi-Fi + caminetto a pellet Wi-Fi (Montegrappa Atomo Evo 9 kW)
Impianto elettrico	Rifatto a norma 2019 — domotica BTicino Wi-Fi
Connettività	Fibra ottica interna
Sicurezza	Antifurto perimetrale/ambientale, videosorveglianza, videocitofono, cassaforte
Caminetto	A pellet, rivestito in ardesia nera a spacco, gestione Wi-Fi
Spazi esterni	Balconi, terrazzini, terrazzo con barbecue in muratura, parcheggio esterno
Facciate	Tinteggiate nel 2019, gronde e discendenti riparati
Vista	Pineta e castello
Anno costruzione	Struttura 1989 — Accatastamento 1991 — Finiture 1995
Classe energetica	D (P.2°: EPgl 51,30 — P.3°: EPgl 95,08 kWh/m²anno); Validità APE 09/09/2028

Dati catastali

Unità	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Abitazione P.2°	10	707	6	A/2 — Cl. 4 — 5,5 vani
Abitazione P.3°	10	707	7	A/2 — Cl. 4 — 5 vani
Garage	10	707	4	C/2 — Cl. 6 — 24 mq

Condizioni di vendita e prezzi

Vendita in blocco (soluzione consigliata)

La vendita in un'unica soluzione di entrambi gli appartamenti con garage rappresenta l'opzione preferita e consente all'acquirente di accedere a un prezzo fortemente agevolato rispetto alla somma dei singoli valori. L'acquirente otterrà un immobile di oltre 200 mq complessivi su due livelli, unificabili, con garage, parcheggio esterno, terrazzo con barbecue e autonomia idrica garantita dall'autoclave.

Piano 2° + Piano 3° + Garage: **€ 119.000** (trattabili)

Vendita separata

È possibile acquistare i singoli appartamenti separatamente. In tal caso il garage potrà essere abbinato a una sola delle due unità. Si segnala che l'acquisto di un appartamento senza garage comporta la rinuncia al locale deposito, al WC al piano terra e all'impianto autoclave a servizio dell'unità.

Piano 2° (ristrutturato 2019)

Piano 2° con garage: **€ 85.000** (trattabili)

Piano 2° senza garage: **€ 75.000** (trattabili)

Piano 3° (subito abitabile)

Piano 3° con garage: **€ 55.000** (trattabili)

Piano 3° senza garage: **€ 45.000** (trattabili)

Qualora si procedesse alla vendita dei due appartamenti separatamente, il garage sarà incluso in uno solo dei due appartamenti.

Nota. I prezzi indicati per la vendita separata riflettono il valore delle singole unità. Si evidenzia che la vendita in blocco consente un risparmio significativo rispetto alla somma dei prezzi separati e garantisce all'acquirente la piena fruibilità dell'immobile, inclusa la possibilità di ripristinare il collegamento interno tra i due piani.

Avvertenze

Le informazioni sono indicative e non costituiscono proposta contrattuale.

Contatti

venditaimmobiliare2026@gmail.com