



Corso Cavour, 14/B
27100 Pavia PV
P.IVA 02346930189

VINCENZO geom GHISALBERTI
Tel. 0382.309900
info@immobiliareathena.it
immobiliareathena@pec.ascompavia.it
www.immobiliareathena.it

ATH101 TRILOCALE GENOVA PEGLI

Richiesta: € 210.000

Locali: 3

Mq. unità: 87



Tipo Immobile:	Appartamento
Contratto:	Vendita
Comune:	GENOVA PEGLI
Zona:	-
Anno costruzione:	-
Piani/Stato fabbricato:	Sei piani in buono stato
Piano/Stato unità:	quinto piano / In ottimo stato
Spese condominiali:	-
Disponibilità:	-
Trattativa:	-
Serramenti:	-
Pavimenti e Rivestimenti:	-
Riscaldamento:	Centralizzato
Accessori:	-

Descrizione

Prestigioso Appartamento Vista Mare – Genova Pegli

Eleganza, Panoramicità e Connessioni Strategiche

In una delle zone più ricercate del Ponente Ligure, proponiamo in vendita una raffinata unità immobiliare situata al **quinto e penultimo piano** di uno stabile signorile del 1968, composto da sole 20 unità abitative. La proprietà si distingue per la sua **posizione privilegiata** nell'ambito di un complesso residenziale dotato di **area verde e parcheggi condominiali**, a circa 500 metri dal litorale, e per un'esposizione a Ovest – Nord/Ovest che garantisce un'ampia e suggestiva vista panoramica sul Mar Ligure.

Pronto da Abitare: Ristrutturato integralmente nel 1994 e ulteriormente rinfrescato nel 2019 e 2024 (impiantistica e pitturazione). Una casa sana, curata e moderna.

Profilo Immobile e Distribuzione Interna

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale dichiarata di **87 mq**, ottimamente ripartita per garantire comfort e funzionalità:

- Ampio disimpegno d'ingresso e corridoio di distribuzione;
- Luminoso soggiorno con affaccio panoramico;
- Cucina abitabile;
- Camera padronale di generose dimensioni;
- Seconda camera destinata a studio o camera per ospiti;
- Bagno in ottimo stato e ben rifinito;
- Pratico vano ripostiglio.

Completano la proprietà **due balconi vivibili** (5 mq ciascuno), ideali per godere dell'apertura visiva sul golfo ed una **cantina** di circa 4 mq.

Dettagli Tecnici e Manutenzioni

L'immobile ha beneficiato di una ristrutturazione integrale nel 1994. Più recentemente, nel **2019 e nel 2024**, sono stati eseguiti mirati interventi di **ammodernamento impiantistico** e opere di finitura interna (pitturazione), che conferiscono all'unità uno stato manutentivo eccellente.

- **Climatizzazione:** Presenza di doppio impianto split a pompa di calore per il controllo termico stagionale.
- **Riscaldamento:** Impianto centralizzato, classe energetica E.

Opportunità di Investimento e Location

L'ubicazione risulta strategica non solo per la prossimità ai servizi del quartiere di Pegli, ma soprattutto per la vicinanza all'ingresso autostradale di Genova-Pegli che consente di arrivare in pochi minuti alla **Stazione Ferroviaria di Genova Principe**. In un'ottica di medio periodo, la realizzazione del collegamento ferroviario ad **Alta Velocità Genova-Milano** (con percorrenza prevista inferiore ai 60 minuti e frequenza oraria) consentirà di raggiungere in tempi ragionevoli questo immobile anche partendo da Milano.



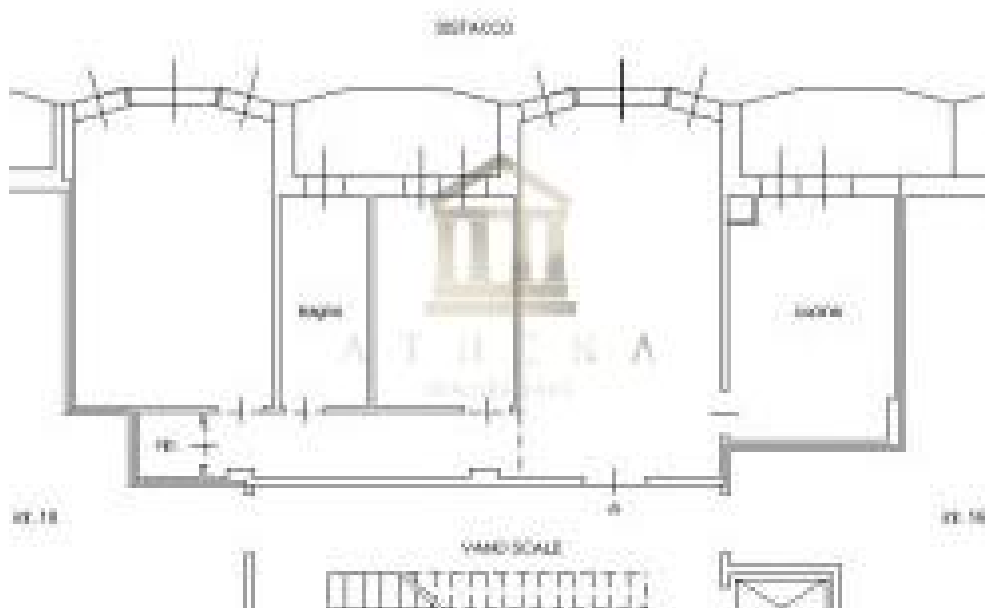
Corso Cavour, 14/B
27100 Pavia PV
P.IVA 02346930189

VINCENZO geom GHISALBERTI
Tel. 0382.309900
info@immobiliareathena.it
immobiliareathena@pec.ascompavia.it
www.immobiliareathena.it

ATH101 TRILOCALE GENOVA PEGLI

Planimetrie

Pianta



Scheda tecnica Immobiliare

SCHEDA TECNICA IMMOBILIARE

DATI GENERALI

- **Ubicazione:** Genova, zona Pegli.
- **Tipologia:** Appartamento (Quadrilocale).
- **Piano:** 5° di 6 (Penultimo piano).
- **Superficie Interna:** 87 mq.
- **Superficie Esterna:** 10 mq (n. 2 balconi da 5 mq cad.).
- **Superficie Cantina:** 4 mq
- **Esposizione:** Ovest - Nord/Ovest (Vista Mare panoramica).
- **Anno di Costruzione:** 1968.

STATO MANUTENTIVO

- **Ristrutturazione Integrale:** 1994 (Impiantistica e distribuzione interna).
- **Ultimi Interventi:** 2019 (Ammodernamento) e 2024 (Opere di finitura e revisione impianti).
- **Stato Conservativo:** Ottimo, pronto all'uso.

CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE

- **Riscaldamento:** Centralizzato condominiale.
- **Classe Energetica:** E.
- **Climatizzazione:** n. 2 unità Split a pompa di calore (caldo/freddo).
- **Distribuzione Locali:** Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Camera Matrimoniale, Camera singola/Studio, Bagno, Ripostiglio.

ANALISI STRATEGICA DELLA POSIZIONE

- **Distanza dal Mare:** 500 metri circa.
- **Svago:** Vicinanza al Porticciolo turistico di Pegli
- **Logistica:** Interessante prossimità al centro di Genova ed alla Stazione di Genova Principe.
- **Plus Valore:** Area interessata a rivalutazione grazie al nuovo progetto Alta Velocità Genova-Milano (Transit time < 60 min).