

Quadrilocale con Balcone & Garage

€ 267.000

Via Cimone 52, Zona Torrenova / Crocetta - Modena

2.592 €/m² • Spese €100/mese

103 m²

SUPERFICIE COMM.

3

CAMERE DA LETTO

2

BAGNI

P. 2°

PIANO (CON
GARAGE)

Punti di Forza dell'Immobile

- Esposizione Sud:** Soggiorno estremamente luminoso per tutta la giornata con affaccio diretto sul balcone.
- Layout Versatile:** Parete divisoria tra cucina e sala facilmente abbattibile per realizzare un moderno open-space.
- Terza Camera / Studio:** Spazio flessibile attiguo al soggiorno, ideale per smart working o ampliamento living.
- Pertinenze Complete:** Garage privato al piano terra e comoda cantina inclusi nel prezzo.
- Pronto da Abitare:** Ottimo stato manutentivo con climatizzazione caldo/freddo installata.

Descrizione dell'Immobile

Nel cuore della richiestissima e servita zona Torrenova a Modena, all'interno di una riservata e tranquilla palazzina degli anni '90, proponiamo in vendita un luminoso appartamento quadrilocale al secondo piano.

L'ingresso si apre su un accogliente soggiorno valorizzato dall'ottima esposizione a sud. La cucina è attualmente separata ma facilmente integrabile nella zona giorno. Troviamo inoltre una versatile stanza adibibile a studio o terza camera. La zona notte comprende due ampie camere da letto, due bagni funzionali e un ripostiglio.

Caratteristiche Principali

Caratteristica	Dettaglio	Caratteristica	Dettaglio
Tipologia	Quadrilocale (4 Locali)	Riscaldamento	Autonomo a radiatori
Anno Costruzione	Anni '90 (Ottimo stato)	Climatizzazione	Autonomo Freddo/Caldo
Classe Energetica	Classe D (≥ 175 kWh/m²a)	Infissi	Doppio vetro / Legno
Ascensore	No	Sicurezza	Porta blindata

Dettaglio Superfici & Calcolo Commerciale

Ambiente	Piano	Superficie Reale	Coeff.	Sup. Commerciale
Abitazione Principale	Piano 2°	93,0 m²	100%	93,0 m²
Garage / Box Auto	Piano Terra	16,0 m²	50%	8,0 m²
Cantina	Piano Interrato (-1)	8,0 m²	25%	2,0 m²
Totale Superficie Commerciale				103,0 m²

Dotazioni e Comfort

Comfort e Finiture

- Impianto tv centralizzato
- Connessione Fibra ottica
- Armadi a muro su misura
- Parzialmente arredato

Posizione e Quartiere

- Contesto residenziale tranquillo
- Area ricca di verde pubblico
- Vicinanza ai servizi principali
- Zona Torrenova / Crocetta

Note per l'Acquirente:

Soluzione ideale sia per famiglie in cerca di un appartamento pronto all'uso con tre camere da letto, sia per chi desidera personalizzare la zona giorno creando un ampio open space. Il riscaldamento autonomo e le basse spese condominiali (€100/mese) garantiscono una gestione efficiente dei costi.

EMMEICASA MODENA

Strada Morane 745, Modena (MO)
Email: info@emmeicasa.it

Referente immobile:

Marco Incerti
Tel. 388 142 5189

