

## Splendida villa unifamiliare con parco



### Cotignola

Nella primissima periferia del paese in zona silenziosa, immersa nel verde e di comodo accesso allo svincolo autostradale A14bis, proponiamo in vendita splendida VILLA dalle caratteristiche uniche, in stile rustico e finita con materiali di pregio, circondata da un bellissimo e curato parco di mq 4.500 c.a, caratterizzato dalla presenza di 4 tigli secolari dove potersi rilassare in famiglia o con amici nelle belle giornate estive.

La villa si sviluppa su due livelli : il piano terra ospita un' ampia zona giorno composta da ingresso, cucina / pranzo, salotto e camera uso studio; attraversando il corridoio si raggiunge l' "ex stalla" diventata oggi una meravigliosa tavernetta di oltre mq 60 con accesso a loggia con vista giardino. Sempre al piano terra troviamo una camera uso lavanderia/stireria, bagno finestrato con doccia e ripostiglio.

Aperto la porta in vetro in arredo, il vano scale che conduce alla zona notte caratterizzata da 4 camere da letto di ampia metratura, di cui una con accesso a loggia coperta con tenda motorizzata, bagno padronale finestrato di mq 12, con vasca e doccia, oltre a un altro bagno finestrato con doccia e due stanze uso guardaroba.

Sottotetto con accesso a mezzo pratica scala retrattile.

Nel giardino la "vecchia" barchessa totalmente ristrutturata è costituita da ampio garage soppalcato, locale con camino uso "cucina estiva", due posti auto coperti da tettoia.

L'immobile è dotato di impianto di allarme e di videosorveglianza, inferriate scorrevoli nella zona notte, zanzariere scorrevoli in tutte le finestre e porte finestre, caldaia a condensazione (sostituita nel 2020), impianto aria condizionata con pompa di calore, pozzo con autoclave, fontana esterna con due rubinetti (acqua potabile e acqua del pozzo), parete zona nord coibentata.

Trattativa riservata.

<b>Codice Immobile</b>	Vill.1	<b>Letti</b>	4 letti
<b>Categoria</b>	Villa	<b>Piano</b>	Non indicato
<b>Superficie</b>	467 m <sup>2</sup>	<b>Box auto</b>	Si
<b>Locali</b>	10 locali	<b>Posti auto</b>	4 posti
<b>Bagni</b>	3 bagni	<b>Livelli</b>	Non indicato
<b>Arredato</b>	Non arredato	<b>Anno edificazione</b>	1996
<b>Condizione</b>	Ristrutturato	<b>Cl. energetica</b>	Non indicato
<b>Esterno</b>	Giardino privato	<b>Metratura esterno</b>	4500 m <sup>2</sup>

€1.100.000