



**CASAEELITE**

CR IMMOBILIARE S.R.L.S.  
Viale Madonnina, 5  
37015 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)  
Tel. 3939143625  
Email: [info@casaelite.agency](mailto:info@casaelite.agency)  
Web: <https://www.casaelite.agency/>



**RUSTICO INDIPENDENTE CON DEPENDANCE E  
GIARDINO PRIVATO A PONTON  
175 mq**

**VENDITA  
PREZZO: € 140.000,00**

Nel comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, frazione Ponton, proponiamo in vendita una proprietà immobiliare indipendente composta da due corpi di fabbricato distinti, collegati da una corte/giardino esclusivo che ne costituisce l'elemento centrale di connessione e vivibilità. La parte residenziale principale, completamente da ristrutturare, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è attualmente composta da: • zona giorno al piano terra • tre camere e bagno al piano primo • ampia mansarda open-space al piano secondo Attraverso un suggestivo tunnel di collegamento si accede al giardino privato, che accompagna al secondo corpo di fabbricato attualmente accatastato come autorimessa, disposto su due livelli: • piano terra di circa 55 mq, caratterizzato da due ampie entrate indipendenti oltre a porta finestra • piano interrato di circa 40 mq ad uso cantina Per conformazione, metrature e indipendenza funzionale, questo secondo fabbricato si presta ad un eventuale cambio di destinazione d'uso, risultando ideale per la realizzazione di una dependance, di una piccola unità abitativa autonoma o di uno spazio da destinare a locazione turistica. Soluzione particolarmente interessante in considerazione della crescente domanda di immobili indipendenti con area verde privata nella zona e della limitata offerta attualmente presente sul mercato. Le foto, migliorate digitalmente, mostrano una possibile valorizzazione del rustico una volta ristrutturato, per aiutare a immaginare il suo potenziale.

---

Rif.: 13

Condizione immobile: da  
ristrutturare

Box: Doppio

m<sup>2</sup> giardino privato: 150

---



**CASAELITE**

CR IMMOBILIARE S.R.L.S.  
Viale Madonna, 5  
37015 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)  
Tel. 3939143625  
Email: [info@casaelite.agency](mailto:info@casaelite.agency)  
Web: <https://www.casaelite.agency/>



CASAE LITE

CR IMMOBILIARE S.R.L.S.  
Viale Madonna, 5  
37015 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)  
Tel. 3939143625  
Email: [info@casaelite.agency](mailto:info@casaelite.agency)  
Web: <https://www.casaelite.agency/>

Classe energetica: classificazione energetica in corso

