

ABITARE

VENEZIA E PROVINCIA

09 DICEMBRE 2024 / 24



CONTRATTI LUCE E GAS
per telefono sono validi?

MUTUI CASA 2025
quali sono i tassi di interesse

VOGLIA DI CASA
a cura di Tania Radici

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

SPECIALE VENEZIA
Immobili nella città dell'arte

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



SERRAMENTI E OMBREGGIAMENTI
FORTI E DI CARATTERE



**BAT
SER**
SERRAMENTI — TENDE

BATSER

Udine | info@batser.it | www.batser.it | M. 347 5967015 | T. 0432 760097

ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

Periodico di annunci ed informazione del settore immobiliare, iscritto al N° 321/2023 del Registro Stampa della Cancelleria del Tribunale di Treviso

Editore

Arcneos S.r.l. - iscrizione al ROC N° 35414
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arcneos.com

Redazione e Amministrazione

Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail venezia@abitaremagazine.it
mail amministrazione@arcneos.com

Direttore Responsabile

Silvano Piazza

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi

Progetto e Realizzazione Grafica

Adriana Cobianchi

Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

Stampa

L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)
www.lartefratica.com

Arcneos srl non è responsabile della provenienza e della veridicità degli annunci, né di tutte le conseguenze che ne possano derivare.

MODALITÀ PER L'INVIO DEL MATERIALE PUBBLICITARIO

I testi, le foto e le eventuali istruzioni relativi agli spazi pubblicitari, dovranno pervenire in redazione:

entro e non oltre le ore 12:00 del giovedì precedente l'uscita (consultare il calendario 2024 di Abitare Magazine), via mail all'indirizzo: venezia@abitaremagazine.it



SOMMARIO

- 06** ComproCasa
- 08** RT Immobiliare
- 09** Domus Nova
- 10** Agenzia Immobiliare Veneta
- 12** Idea Casa & Prandstraller
- 14** Deltanord Mestre
- 16** Studio Tre Immobiliare



9



14



26



39

DICEMBRE 2024 N. 24

- 18** Antoniana Case due
- 22** Olmo Immobiliare
- 25** Speciale Venezia
- 26** Deltanord Venezia
- 28** Mestre Casa
- 30** Voglia di Casa
- 39** Case da Sogno

Trova la tua casa



ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



www.abitaremagazine.it



Editoriale

Il settore dei servizi immobiliari in Italia ha raggiunto un valore complessivo di 40 miliardi di euro, registrando una crescita significativa del 45% negli ultimi 10 anni.

Questo incremento riflette l'importanza crescente di attività legate non solo alla compravendita di immobili, ma anche alla gestione, consulenza e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Alcuni tra i principali driver di questa crescita includono, il boom degli affitti brevi, investimenti immobiliari in crescita anche per gli investitori stranieri che ritengono l'Italia una destinazione di assoluto interesse soprattutto nel comparto turistico ed infine le ristrutturazioni e riqualificazioni che sono state stimulate negli ultimi anni dagli incentivi fiscali.

Sebbene tutto ciò si rileva comunque una contrazione degli investimenti rispetto al 2023, soprattutto a causa di condizioni di finanziamento più difficili e alti costi dei materiali. Tuttavia, gli investimenti in opere pubbliche rappresentano un'eccezione, con previsioni di crescita grazie al sostegno di fondi europei e nazionali mentre, la domanda di ristrutturazioni e riqualificazioni continua a essere significativa, trainata da incentivi e dalla necessità di ammodernare il patrimonio immobiliare esistente. Questo comparto offre opportunità per le imprese specializzate, nonostante i margini più stretti a causa dei costi elevati.

Nel Nord-Est, un'area tradizionalmente caratterizzata da un'economia industriale forte e un settore immobiliare dinamico, si osserva una discreta resilienza nel segmento delle riqualificazioni residenziali. Tuttavia, il rallentamento macroeconomico generale e l'incertezza sui tassi di interesse potrebbero impattare negativamente sulle nuove costruzioni. L'accesso al credito, aumento dei costi energetici e finanziari oltre che delle materie prime sono ostacoli che limitano in maniera significativa la valutazione dei nuovi progetti, che possono essere superati utilizzando gli strumenti degli incentivi fiscali in modo appropriato e proporzionato. Nonostante tutto, il mercato immobiliare continua ad offrire opportunità per tutte le imprese che saranno in grado di adattarsi alle trasformazioni del mercato e sapranno cogliere la sfida delle nuove condizioni economiche e normative.

In questo numero di **ABITARE Venezia & Provincia** gli approfondimenti sul diritto e fisco immobiliare sono sempre attuali

e di grande importanza per proprietari, inquilini e condomini. Contratti luce e gas per telefono: sono validi?

Quali sono i tassi di interesse su mutui casa 2025

Non dimentichiamo lo **"Speciale Venezia"** un maggior spazio riservato a tutte le Agenzie Immobiliari che operano e trattano la compravendita di immobili situati nel centro storico veneziano.

Tania Radici la nostra Interior Designer nella sua rubrica **"Voglia di Casa"** ci guida alla scoperta del ruolo cruciale dell'Interior Designer e del suo valore aggiunto nella progettazione degli spazi abitativi. In questo articolo, Tania ci racconta cosa significa realmente fare design d'interni e perché affidarsi a un esperto può fare la differenza per ottenere una casa non solo esteticamente impeccabile, ma anche funzionale e accogliente.

Come sempre troverete gli Annunci Immobiliari dei nostri inserzionisti, caratterizzati da una grafica moderna, un piano editoriale innovativo accompagnato dall'utilizzo sia dell'infografica che dei Qr-code per un approfondimento immediato delle informazioni relative ad ogni immobile. Offriamo poi un ventaglio delle abitazioni di pregio e maggior fascino del territorio di riferimento in **"Case da Sogno"** dove è dato particolare risalto alle proposte esclusive grazie ad una impaginazione più dettagliata da foto e testo.

A completare la nostra proposta **www.abitaremagazine.it** è il riferimento on-line del magazine dove ogni nostro lettore può trovare tutti gli annunci immobiliari dei nostri inserzionisti, maggiori approfondimenti ed informazioni del mondo immobiliare.

AugurandoVi una piacevole lettura colgo l'occasione per ringraziare i nostri Clienti, i nostri lettori e tutti quelli che insieme a me collaborano quotidianamente nella realizzazione di questo progetto editoriale.



CONSULENZE E SERVIZI A 360°

COMPROCASA

Agenzia Immobiliare

www.comprocasavenezia.it

comprocasave@gmail.com



m² 250 m² 2 2 1 C

APPARTAMENTO A MESTRE

€ 560.000

RIF. RA547T – Esclusivo appartamento di 250 mq circa nel cuore di Mestre. L'appartamento fa parte di una villa di tre piani. E' sviluppato al primo e secondo piano mansardato, tutta la villa è stata completamente restaurata nel 2004 con finiture di pregio. L'appartamento, al piano primo, ha ingresso indipendente con porta blindata, grande zona living di 50 mq con terrazza abitabile la quale si accede da grande porta a vetri con affaccio panoramico sullo splendido giardino. Grande cucina arredata con materiali di pregio, disimpegno, 2 camere da letto, 2 bagni, lavanderia e tre terrazzi. Inoltre, fa parte della proprietà un MINI appartamento indipendente con angolo cottura, camera, bagno, due terrazzini. Attraverso un'elegante scala fatta su misura si accede alla zona mansardata abitabile, travata a vista composta da due camere di quasi 30mq, suite con letto matrimoniale guardaroba e bagno e altro bagno con vasca idromassaggio. La ristrutturazione all'immobile è stata eseguita con materiali di ottima qualità, i solai sono in legno lamellare, cappotto termico, riscaldamento a pavimento, porte blindate, videocitofono, allarme perimetrale esterno e volumetrico interno, cancello elettrico, tende parasole elettriche, gli oscuri al piano terra a scomparsa e climatizzazione canalizzata, riscaldamento a pavimento. All'esterno comodo garage e ulteriori posti auto. L'appartamento è ottimo e subito abitabile e lasciato semi arredato. APE Classe C.



◀ SCOPRI DI PIU'





📍 Via Castellana, 202/a

Trivignano (VE)

☎ 041 8021935

📞 WHATSAPP 348 3884014



m² 110 m² 🛏 3 🚿 2 🏠 1 🏡 B

APPARTAMENTO A SILEA

€ 210.000

RIF. RC502U – Proponiamo in vendita un ottimo appartamento quadrilocale del 2015 di circa 110 mq situato nel comune di Silea, nella zona omonima. L'immobile è ascensorato e si trova al primo e ultimo piano, garantendo privacy e tranquillità. Lo spazioso appartamento è composto da una grande zona living, tre camere da letto, due bagni e ben quattro terrazzi che offrono viste panoramiche sul verde circostante. Un valore aggiunto è la completa fornitura dell'appartamento con arredi di gusto moderno ed elegante. Completano questa proposta il garage di 20mq per agevolare le esigenze di parcheggio dei proprietari. La posizione strategica garantisce la vicinanza a tutti i servizi essenziali come scuole, negozi e mezzi pubblici. Gli ampi spazi interni uniti alla presenza dei terrazzi rendono questo immobile ideale per chi cerca comfort abitativo senza rinunciare agli esterni godibili durante l'arco della giornata. Invitiamo cordialmente i potenziali acquirenti interessati a visitare personalmente questa soluzione abitativa contattando l'agenzia referente.

Classe B.



◀ SCOPRI DI PIU'



📍 Favaro Veneto - Piazza Pastrello, 10-11

☎ 041.5010673

🌐 www.rtimmobiliare.com ✉ info@rtimmobiliare.com



FAVARO VENETO - NOSTRA ESCLUSIVA

€ 250.000

Laterale via Altinia, ATTICO DI MQ. 136 al quarto piano con ascensore, ristrutturato con il 110, infissi con doppio vetro in pvc, cappotto esterno, isolamento tetto, in un condominio recintato, composto da: ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo e soggiorno con poggiali a livello, tre camere, due bagni finestrati e garage doppio al piano terra. Impianto di riscaldamento autonomo. Libero da subito. A.P.E. D, I.P.E. 130,74 kWh/mq anno.

Rif v000877

🚗 3 🚿 2 🏠 doppio 🌱 D



🚗 1 🚿 1 🏠 1 🌱 A3

FAVARO

€ 193.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Appartamento al primo piano, ascensorato, del 2016, completamente arredato, con ottime finiture, mq. 67, esposto a nord-est, in un contesto condominiale signorile tutto recintato, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e ampio garage. A.P.E. A3, I.P.E. 28,25 kWh/mq anno.

Rif v000879



🚗 2 🚿 1 🏠 1 🌱 F

CAMPALTO

€ 124.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Zona centrale, appartamento al primo piano, comodo ai mezzi pubblici e negozi di prima necessità, con ascensore, esposizione est-ovest, composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e garage al piano seminterrato. impianto di riscaldamento con contocalorie.

Libero da subito. A.P.E. F, I.P.E.

213,82 kWh/mq anno Rif v000882



🏠 58 m² 🚗 1 🚿 1 🌱 D

TESSERA

€ 115.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Zona centrale miniappartamento al primo piano del 2000 in un contesto residenziale molto curato, arredato, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, al secondo piano sottotetto - magazzino. Impianto di riscaldamento autonomo. Posto auto di pertinenza.

Libero da subito. A.P.E. D, I.P.E. 90,99

kWh/mq anno Rif v000884



🏠 5.000 m²

TESSERA VIA LITOMARINO € 30.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Vicinanze casino' vendesi lotto di terreno agricolo di mq. 5000 con accesso fronte strada principale.

Libero da subito.

Rif v000749



🚗 3 🚿 2 🏠 1 🌱 G

TESSERA

€ 173.000

NOSTRA ESCLUSIVA Vicinanze chiesa - vendesi porzione di casa con ingresso indipendente, in una zona tranquilla, lontana dal traffico, disposta su due livelli, esposizione est-sud-ovest, composta da: p/t ingresso, soggiorno sala pranzo con angolo cottura, bagno e garage. p/p tre camere di cui due matrimoniali e una singola, bagno. giardino, orto di proprietà e posto auto coperto. Libera da subito.

A.P.E. G, i.p.e. 238,66 kWh/mq anno.

Rif. v000869



🚗 3 🚿 2 🏠 1 🌱 F

TESSERA

€ 298.000

NOSTRA ESCLUSIVA Porzione di bifamiliare di ampia metratura, situata lontano dal traffico e allo stesso tempo comoda ai mezzi, composta da: piano seminterrato - taverna e cantina; piano terra - magazzino, bagno, locale lavanderia e locale centrale termica; piano rialzato - ingresso/corridoio, cucinino, sala da pranzo e soggiorno; al primo piano: tre camere di cui due matrimoniali e bagno. Garage di mq. 68,00. Giardino di proprietà di mq. 600. A.P.E. F, i.p.e. 225,50 kWh/mq anno. Rif. v000860





Agenzia Immobiliare DOMUS-NOVA

Martellago (VE) - Via Castellana, 2 - ☎ 041 5402940 |||| www.domus-nova.net



Trebaseleghe (PD) - Via Martiri, 46 - ☎ 049 9386060 |||| Zero Branco (TV) - Piazza Umberto I, 5 - ☎ 0422 978895



LIBERO SUBITO



MESTRE
€ 219.000

m² 80 m² 3 2 D



Rif. MA2281 – Proponiamo ottimo appartamento di recente costruzione collocato al piano terra di una piccola palazzina di 6 unità abitative e composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 3 camere, doppi servizi, ripostiglio, 4 poggiali, e relativo magazzino comunicante e posto auto coperto. Completo di arredo. Bella zona residenziale tranquilla e comoda ai servizi.

TRIVIGNANO
€ 285.000

NUOVA COSTRUZIONE

m² 110 m² 3 2 1 A4



Rif. MA2270 – Su prestigiosa palazzina di nuova costruzione proponiamo in vendita bellissimi appartamenti di ampia metratura composti da spaziosa zona giorno con affaccio su terrazzo abitabile di circa 50 mq, disimpegno, 3 comode camere con poggiaio, doppi servizi finestrati, ripostiglio/lavanderia, relativo garage e posto auto al piano terra. Bellissima zona residenziale comodissima la centro ed ai servizi. Ottimo capitolato con possibilità scelta finiture. Classe A4. Consegna luglio 2024.



SCORZÈ
€ 345.000

DA VEDERE!!!

m² 130 m² 3 2 D



Rif. MX999 – Proponiamo in vendita ampia porzione di bivilla in ottime condizioni con finiture di pregio composta al piano terra da spazioso soggiorno di circa 50 mq, cucina abitabile, disimpegno, lavanderia/wc, garage e giardino privato ben piantumato; disimpegno, bagno, tre camere, guardaroba e due poggiali al piano primo. Rimane parzialmente arredata. Ottima zona residenziale.

SALZANO
€ 279.000

NOSTRA ESCLUSIVA

m² 145 m² 3 2 C



Rif. MX990 – Proponiamo in vendita porzione laterale di trivilla in zona centralissima comoda a tutti i servizi del paese e composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno e garage comunicante; al primo piano disimpegno, bagno, camera matrimoniale, due camere doppie; al piano seminterrato taverna di oltre 45 mq. Giardino privato su tre lati con casetta di legno. Rimane parzialmente arredata. Da vedere!!





Agenzia Immobiliare

VENETA Adesione FIAIP
S.n.c.

www.immobiliareveneta.it info@immobiliareveneta.it

NEGOZIO A MARGHERA € 94.000

Zona di forte passaggio in **fabbricato appena restaurato a nuovo**.
Metratura di **mq 80 circa**, due ingressi, vetrine, due bagni e ripostiglio.
Buone condizioni, aria condizionata con pompa di calore.
Classe "B" ipe 916,14 kwh/mqa.

Disponibile in vendita € 94.000
Disponibile in locazione € 900/mese

 80 m²

 2

 B

GARAGE A CARPENEDO € 14.000

Posizione ottima
in **Zona Viale Don Sturzo**,
GARAGE di buone dimensioni
accessibile per auto H. 2,20

Lunghezza interna 5 mt
Larghezza 2,25 mt
Apertura porta 2 mt.
Rif. CA9GA



NEGOZIO A CARPENEDO € 62.000

Vendiamo **NEGOZIO**
fronte via San Donà
con 2 vetrine fronte Via San Donà
e una laterale.
Visibilità massima.
Locale unico di **51 mq calpestabili**,
ben tenuto.
Attualmente locato
ma venduto LIBERO.

 59 m²

 E

APPARTAMENTO CARPENEDO € 184.000



Via Lavaredo appartamento esposto al sole posto al secondo piano **con ascensore** in condominio ben curato composto di ingresso soggiorno cucina abitabile **tre camere due bagni** ripostiglio due terrazze **garage comodo** posti auto nello scoperto condominiale buone condizioni gas centralizzato già libero. Ape in corso. Rif. CA184A

m² 108 m²  3  2  In def.

APPARTAMENTO A VENEZIA SANTA MARTA € 215.000

VENEZIA A due passi dall'imbarcadere, vendiamo appartamento al **piano rialzato** con **ingresso totalmente indipendente** composto di ampio ingresso, cucina abitabile, bagno finestrato e camera matrimoniale. **Riscaldamento autonomo** con caldaia recente. Infissi v.c, pavimenti monocottura. Pochi costi condominiali. Tutto ben tenuto. Ape in corso. Rif. VE055A



m² 55 m²  1  1  In def.

MESTRE APPARTAMENTO IN LOCAZIONE € 800/mese



L'appartamento si affitta per **uso transitorio** dimostrabile da contratto/trasferimento, **foresteria**, si affitta a **studenti**, si affitta a **ditte** per i loro dipendenti.

Gentilmente vi chiediamo di candidarvi via mail indicando le vostre referenze.

Per **massimo 3 persone** casa unifamiliare disposta su unico piano composta di ingresso, cucina, due camere, stanza guardaroba, due bagni e scoperto esclusivo.

€ 400 acconto consumi sempre salvo conguaglio.

 2  2  In def.

Mestre

€ 168.000



Via Querini in stabile con ascensore disponiamo di un appartamento in ottime condizioni posto al terzo piano e composto da ingresso soggiorno con cucina a vista e terrazza abitabile due camere bagno ripostiglio magazzino e posto auto a rotazione.

Rif. 1385



m² 85 m² 2 1 In def.

Mestre

€ 165.000



Laterale inizi Cso del Popolo in piacevole stabile disponiamo di un appartamento posto al primo piano completamente restaurato con impianto di riscaldamento a pavimento composto da ingresso ampia cucina arredata soggiorno due camere bagno e garage.

Rif. 1386



m² 85 m² 2 1 In def.

Mestre

€ 168.000



Laterale via Torre Belfredo disponiamo di un appartamento su bifamiliare posto al primo piano in ottime condizioni composto da soggiorno con caminetto cucina due camere bagno e magazzino giardino esclusivo.

Rif. 1390



m² 85 m² 2 1 In def.

Spinea

€ 135.000



Loc. Orgnano in via Martiri della Libertà, appartamento in ottime condizioni al quarto ed ultimo piano in stabile con ascensore composto da ingresso ampio soggiorno cucina abitabile due camere bagno servizio/lavanderia ampia loggia verandata magazzino garage e posto auto.

Rif. 1387



m² 95 m² 2 2 1

Mestre

€ 185.000



Via Forte Marghera comodissimo per Venezia disponiamo di un appartamento in ottime condizioni posto al secondo piano di uno stabile di otto unità totali composto da ingresso soggiorno cucina due camere bagno (nuovo) ripostiglio garage.

Rif. 1397



m² 85 m² 2 1 1

Mestre

€ 148.000



Laterale del viale Garibaldi in stabile ottimamente tenuto, con ascensore, ampio appartamento da sistemare internamente: ampio ingresso soggiorno cucina abitabile disimpegno due camere bagno e comodo garage.

Rif. 1396



m² 95 m² 2 1 1

Cerchiamo appartamenti 1 - 2 - 3 camere • Stime gratuite

Mestre Centro

€ 450.000



In recentissima signorile costruzione in classe A1, luminosissimo ed elegante appartamento tipo attico su due livelli: ingresso su salone di 40 mq cucina abitabile servizio/ lavanderia, al piano superiore tre camere doppi servizi e terrazze perimetrali. Garage di 30 mq.

Rif. 1373



m² 160 m² 3 3 1 In def.

Mestre

€ 228.000



Inizi via Felisati in signorile stabile con ascensore disponiamo di un ampio appartamento di 150 mq composto da ingresso salone con bella terrazza cucina abitabile tre camere studio doppi servizi comodo garage.

Rif. 1366



m² 160 m² 3 2 1 In def.

Mestre

€ 245.000



Viale Garibaldi in una delle zone più ambite, appartamento al terzo piano in stabile con ascensore e ampio giardino condominiale: ingresso ampio soggiorno con terrazzino cucina abitabile tre ampie camere e doppi servizi ripostigli comodo garage a posto auto.

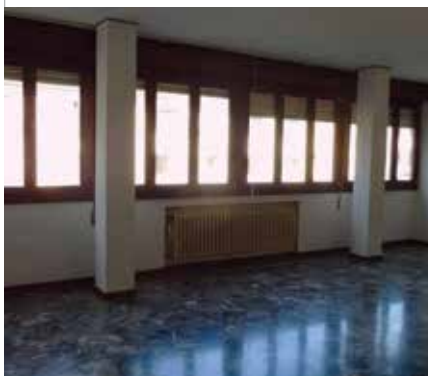
Rif. 1376



m² 130 m² 3 2 1

Mestre

€ 180.000



Piazza Carpenedo disponiamo di un appartamento di ampia metratura in ottime condizioni posto al primo piano in una palazzina di poche unità composto da ingresso salone cucina abitabile studio due camere doppi servizi ripostiglio soffitta.

Rif. 1382



m² 110 m² 3 2 E

Favaro

€ 255.000



Ottimo in recente signorile palazzina con ascensore disponiamo di un appartamento posto al primo piano composto da soggiorno cucina tre camere doppi servizi garage e posto auto di proprietà.

Rif. 1392



m² 110 m² 3 2 1 In def.

Mestre

€ 143.000



Carpando via Vallon in palazzina di sole sei unità disponiamo di un appartamento posto al terzo e ultimo piano in buone condizioni composto da ingresso soggiorno cucina tre camere bagno ripostiglio garage.

Rif. 1395



m² 95 m² 3 1 1 In def.

Mestre

€ 750.000



Nella zona più richiesta del viale Garibaldi, in villa storica del 900 appartamento su due livelli con ascensore completamente restaurato: doppio salone con caminetto cucina due camere doppi servizi stanza lavanderia e ampio appartamento mansardato. 4 posti auto di proprietà nel giardino.

Rif. 1398



3 3 a parte 4 In def.

Mestre

€ 210.000



Adiacente alla piazza Ferretto bellissima signorile palazzina di poche unità oggetto di super bonus 110, introvabile mansarda tutta travata con una splendida terrazza attrezzata di 25 mq: ampio soggiorno angolo cottura camera matrimoniale bagno, possibilità di garage in autorimessa.

Rif. 1393



m² 70 m² 1 1 In def.



m² 192 m² 4 3 2



FAVARO VENETO CENTRO - CASA SINGOLA COMPLETAMENTE RISTRUTTURATA € 380.000

Posizione eccellente comodissima ai servizi, a due passi dalle fermate principali di bus e tram, proponiamo soluzione abitativa di ampia metratura con giardino, l'ideale per famiglie numerose o per chi semplicemente necessita di spazi funzionali e comodi; composta al piano terra da ampio soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile, bagno, comoda lavanderia; al primo piano quattro stanze, due bagni, ripostiglio e ampia terrazza.

Comunicante con l'abitazione ampio garage doppio al piano terra. L'immobile è provvisto di riscaldamento autonomo a pavimento, climatizzazione ad aria calda e fredda, pannelli per produzione acqua calda sanitari, impianto d'allarme, portone blindato, cancello elettrico e videocitofono.

Cl. en. E. Rif. 49



m² 132 m² 2 2 1 A4



TRIVIGNANO NUOVI APARTAMENTI CON TERRAZZA € 280.000

Nuova palazzina di sole quattro unità - proponiamo appartamento luminoso composto da ampio soggiorno con angolo cottura con accesso su grande terrazza di circa 65 mq che circonda l'intera abitazione ideale per pranzi e cene, due comode camere, due bagni, garage e posto auto. L'abitazione è dotata di tutti i comfort di ultima generazione: riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore e fotovoltaico da 3 Kw, aria condizionata, predisposizione impianto di allarme perimetrico e volumetrico, impianto satellitare, videocitofono, isolamento acustico. Cl. En A4 Ep, glrn 4,39 kWh/mq anno. Cl. En prevista A4. Possibilità scelta finiture. Rif. 26

**STIAMO CERCANDO IN ZONA CAPPUCCINA - PIAVE - CORSO DEL POPOLO,
APPARTAMENTO DI CIRCA MQ. 100 -150 CON GARAGE. SOLUZIONE VELOCE!!!
LA STIMA DEL TUO IMMOBILE È COMPLETAMENTE GRATUITA!**



MESTRE € 380.000

Tra Favaro e Carpenedo, a pochi minuti dai principali servizi proponiamo interessantissima soluzione! Bellissima villa singola di ampia metratura e nuova costruzione, attualmente al grezzo avanzato risulta facilmente divisibile in due unità abitative indipendenti. La soluzione offre 400 mq distribuiti su due livelli ed è circondata da terreno privato di 10.000 mq. Riscaldamento a pavimento, pompa di calore e aria condizionata già installati. Cl. En B. Rif. 43



400 m²



10



10



B



MESTRE CENTRALISSIMO € 280.000



ZONA PEDONALE – Proponiamo appartamento luminosissimo ideale per famiglie numerose o per chi necessita di spazi comodi e funzionali, sito al secondo piano di signorile palazzina servita da ascensore. L'immobile si compone da spazioso ingresso, grande soggiorno con zona pranzo perfetto per accogliere ospiti, cucina abitabile con utile veranda, quattro camere, due bagni finestrati, ripostiglio, terrazza, magazzino al piano terra e soffitta. (Esclusiva possibilità di acquisto con garage introvabile in centro Mestre doppio in larghezza!) Cl. En G. Rif. 49/A

MESTRE € 365.000



LAT. VIALE GARIBOLDI – Posizione Eccellente! Appartamenti di **NUOVA COSTRUZIONE**.

Appartamenti su piccola palazzina CON ascensore, composta da poche unità abitative. Composta da soggiorno-cottura, due camere, disimpegno, due bagni e bellissima terrazza abitabile che circonda l'intera abitazione dando la possibilità di accedervi da ogni stanza. Posto auto all'interno dello scoperto condominiale e magazzino al piano terra. Altissimi standard di efficienza energetica e di isolamento acustico. impianto fotovoltaico, aria condizionata, riscaldamento a pavimento, impianto di ventilazione meccanica controllata, impianto di allarme volumetrico e perimetrale. Sarà possibile ricevere più informazioni o visionare il lotto di costruzione chiamando i nostri uffici. Cl. En. A4. RIF. 58

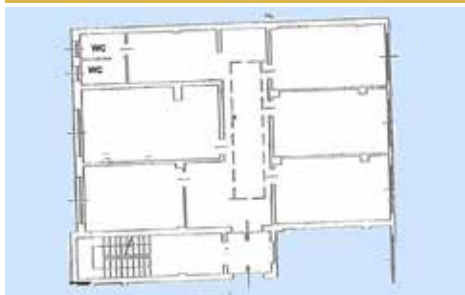
Appartamenti su piccola palazzina CON ascensore, composta da poche unità abitative. Composta da soggiorno-cottura, due camere, disimpegno, due bagni e bellissima terrazza abitabile che circonda l'intera abitazione dando la possibilità di accedervi da ogni stanza. Posto auto all'interno dello scoperto condominiale e magazzino al piano terra. Altissimi standard di efficienza energetica e di isolamento acustico. impianto fotovoltaico, aria condizionata, riscaldamento a pavimento, impianto di ventilazione meccanica controllata, impianto di allarme volumetrico e perimetrale. Sarà possibile ricevere più informazioni o visionare il lotto di costruzione chiamando i nostri uffici. Cl. En. A4. RIF. 58

TRIVIGNANO € 320.000



NUOVISSIMI APPARTAMENTI Palazzina di sole 4 unità - proponiamo appartamento sito al piano terra, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni finestrati, e disimpegno, munito di garage comunicante con l'abitazione, posto auto e bellissimo giardino privato che lo circonda. L'abitazione è dotata di tutti i comfort di ultima generazione: riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore e fotovoltaico da 3 Kw, aria condizionata, predisposizione impianto di allarme perimetrico e volumetrico, impianto satellitare, videocitofono, isolamento acustico. Cl. En A4 Ep, glm 4,39 kWh/mq anno. Rif. 35 - Per informazioni o visionare gli immobili chiamare i nostri uffici di Mestre Via Cappuccina 19/C DELTANORD.

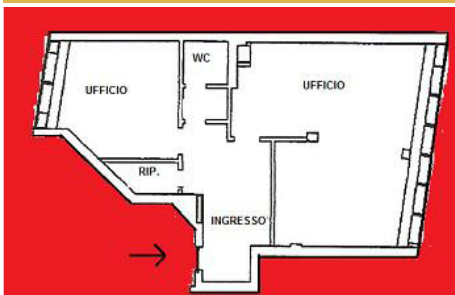
MESTRE (Via Carducci) € 195.000



Vendesi ufficio sito al primo piano di palazzina di tre piani tutta locata a studi professionali. Ampia metratura e in ottime condizioni manutentive. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Cl. En F. Da vedere! Rif. 523

Per ulteriori informazioni o per visionare senza impegno l'immobile potete contattarci presso i nostri uffici di Mestre, Via Cappuccina 19/C

MESTRE - P.ZZA FERRETTO € 190.000



Proponiamo in vendita ufficio sito all'interno di palazzina signorile servita da ascensore. L'immobile è in perfette condizioni e si compone da ingresso/sala d'attesa, ampia zona open space divisibile con più postazioni, un locale ufficio e bagno con antibagno; la disposizione degli ambienti lo rende versatile per qualsiasi attività, è dotato di climatizzazione caldo/freddo, termostato su ogni stanza, portoncino blindato e viene venduto comprensivo del mobilio. Cl. En. G. Rif.539

CAMPALTO € 395.000



Ottima zona residenziale proponiamo ultime porzioni di bifamiliare di nuova costruzione finite esternamente complete di recinzione, disposte su due livelli e composte da ingresso, ampio soggiorno, cucina separata abitabile, bagno al piano terra, tre camere, bagno stanza guardaroba, tre terrazze di cui una abitabile al piano primo. Ampio sottotetto praticabile con TERRAZZA SOLARIUM Giardino esclusivo e ampio portico per posto auto coperto. Riscaldamento autonomo. Cl. A4. Prezzo finite chiavi in mano. Rif.26/B

Per tante altre proposte visita il nostro sito: www.deltanord-venezia.it



MESTRE VIA FOGAZZARO
€ 125.000

Appartamento completamente ristrutturato, in ottime condizioni abitabile subito!

Posto al primo piano di piccolo stabile composto da ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, salotto, due camere, bagno e doppia terrazza. Possibilità di acquistare anche l'arredo! Cl. en. G. Rif. v588



MESTRE CARPENEDO
€ 135.000

Da non perdere! In contesto di recente costruzione, al piano rialzato, SENZA BARRIERE! Appartamento con ingresso su zona giorno, angolo cottura due camere, bagno. Posto auto di proprietà in spazio condominiale chiuso. Termo autonomo, tapparelle elettriche, aria condizionata. Finiture recenti. OTTIMO DA INVESTIMENTO! Rif. v579



SILEA **€ 135.000**

Ottimo anche da investimento! Fantastico bilocale di ampie metrature suddiviso in grande zona giorno con terrazza, disimpegno, bagno e bella matrimoniale con seconda terrazza. In contesto residenziale gradevole e di recente costruzione, CON ASCENSORE e finiture recenti questo immobile dotato di grande garage è ideale per singles, coppie e/o investimento. Ape F. Rif. V580



CAMPALTO **€ 145.000**
Ottimo appartamento
abitabile subito!

Luminoso appartamento al quarto piano con ascensore composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere bagno e lavanderia, grande garage e soffitta. ARREDATO! Cl. en F. Rif. v581



MESTRE VIA MESTRINA
€ 158.000

Zona pedonale. Appartamento in stabile con ascensore, suddiviso in ingresso, cucina con terrazza, ampio salone con seconda terrazza, due belle camere, bagno e ripostiglio. Ottime condizioni. Condominio recentemente ristrutturato con superbonus. Posizione eccezionale! Cl.en. E. Rif. V555



MESTRE, ZONA AUCHAN
€ 165.000

Comodissimo ai trasporti e servizi, ampio trilocale di 80 mq con spese condominiali irrisorie. RECENTE PARI A NUOVO: ingresso, soggiorno con cottura, due camere, bagno, due belle terrazze. BELLO, LUMINOSO E in ottime condizioni, posto auto esclusivo. Attualmente uso ufficio ma trasformabile in appartamento. Cl. en B. Rif. v569



MESTRE VIA FOGAZZARO
€ 160.000

Splendido appartamento completamente ristrutturato posto al quarto e ultimo piano di piccolo stabile, SENZA ASCENSORE. Composto da grande soggiorno, salotto, cucina a vista, due camere, due bagni, disimpegno. Possibilità di acquistare anche l'arredo! Terrazza panoramica di 70 metri! cl. en. G. Rif. v589



GAZZERA **€ 160.000**
Ottima posizione!

Luminoso appartamento con bella terrazza abitabile! Sito al quarto piano e suddiviso in ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, due bagni e garage. Con diritto di superficie. Cl en F. Rif. V550



La tua agenzia a Mestre da oltre trent'anni!



MESTRE ZONA STAZIONE € 180.000 trattabili

Splendido, abitabile subito! Appartamento al secondo piano, completamente arredato con classe ed eleganza. Si suddivide in ingresso, cucina abitabile, grande soggiorno, salotto, due stanze, bagno. Posto auto assegnato. Perfetto, elegante e ricercato, ha seramenti nuovi, bagno e cucina ristrutturati, parquet, aria condizionata, autonomo, antifurto. Cl. en. F - Rif. V593



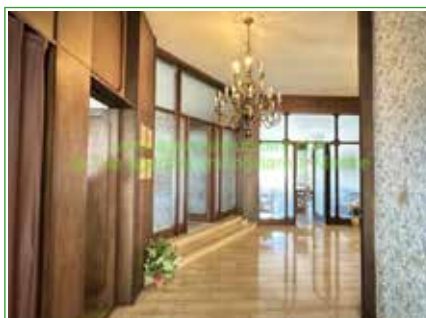
MESTRE FAVARO € 190.000

In posizione strategica a due passi dal centro e da tutti i servizi, proponiamo una introvabile porzione di bifamiliare al piano rialzato composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, CON 200 m² di GIARDINO anche EDIFICABILE, con garage e magazzino. Classe en. G. RIF. V590



MESTRE QUATTRO CANTONI € 190.000

Ottimo investimento. In zona centralissima proponiamo appartamento di 110 mq derivante dall'unione di due bilocali. Attualmente composto di cucina, soggiorno/salotto, due bagni, due camere, tre terrazze. Ideale come appartamento unico oppure anche per trasformazione ad USO TURISTICO. OTTIMO AFFARE! Cl. en. F Rif. V557



SCORZE € 285.000

Splendida casa singola di ampie dimensioni, con scoperto privato sui quattro lati. Al primo piano soggiorno, salotto, studio, cucina, cucinotto, tre camere, due bagni. Al piano terra grande magazzino, garage doppio, lavanderia, studiolo, taverna, bagno e una serie di aree accessorie. Rif. v585



INTROVABILE IN CENTRO! € 298.000

Mestre via Aleardi, casa singola su due piani con scoperto esclusivo. Garage doppio, ufficio/studio/cucina bagno e ripostiglio al piano terra, grande signorile appartamento al primo piano con ampi spazi a soggiorno, salone, cucina tre camere doppi servizi. Rif. V592 cl. en. G



MIRANO CENTRO € 310.000

Introvabile casa singola con giardino edificata negli anni '70 ma sempre ben tenuta e in ottime condizioni. Ampi spazi e ben suddivisi: al piano terra, ingresso, soggiorno, salotto cucina abitabile, bagno e lavanderia. Al primo piano quattro camere, bagno. Bel giardino piantumato di circa 300 m², garage e cantina. Veramente un bell'immobile con grandi potenzialità! Cl.en.G. Rif. v577



OLMO DI MAERNE € 345.000

ACCOGLIENTE CASA SINGOLA con giardino in perfette condizioni ed abitabile subito! Immobile ristrutturato con eleganza e buon gusto suddiviso in soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, mansarda abitabile, taverna, lavanderia, cantina, ampio garage. Giardino con due posti auto. Antifurto a zone con telecamere, stufa a pellet, caminetto in taverna, aria condizionata. Cl.en. E. Da non perdere! Rif. V591



SILEA € 465.000

In zona centrale e comoda, porzione di bifamiliare del 2022 con le più moderne caratteristiche costruttive. Zona giorno da oltre 40 mq, 3 bagni, 3 camere, una grande terrazza abitabile, ampio garage, due posti auto coperti, giardino di circa 100 mq. Classe efficientamento energetico massima A4. Rif. v586





antoniana case

due s.r.l.

Mestre (VE) - Via Rosa, 9 - Tel. 041 959200



RUOLO MEDIATORI C.C.I.A.A. PD n. 843

www.antonianacase2.it

info@antonianacase2.it



Ci trovate
anche qui:



MESTRE-BISSUOLA € 139.000

VIC. CHIESA "SANTA MARIA DELLA PACE", AL RIPARO DAL TRAFFICO, IN LATERALE INTERNA, LIBERO, AMPIA METRATURA, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere matrimoniali, 2 poggiali, magazzino, posto auto. Possibilità garage, **OTTIMA OCCASIONE**, Cl. En. "F" - IPE 171,36 kwh/mq anno. Rif. 91.



MARGHERA CATENE € 149.000

ULTIMO PIANO RESTAURATO, LIBERO SUBITO CON ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, 2 poggiali, magazzino, riscaldamento autonomo. Cl. En. "G" - IPE 294,45 kwh/mq anno. Rif. 186



MESTRE € 165.000

VIALE GARIBALDI, RESTAURATO, LUMINOSISSIMO, OCCASIONE, ingresso, soggiorno-cucina, 2 camere matrimoniali, 2 bagni, ripostiglio, poggio, ampio magazzino al piano terra, riscaldamento autonomo. Cl. En. "E" - IPE 144,41 kwh/mq anno. Rif. 55



MESTRE € 200.000

ZONA CENTRALE, ASCENSORATO, ingresso, soggiorno molto grande, cucina, 2 camere, bagno, ampia terrazza, soffitta, garage. Cl. En. "F" - IPE 124,44 kwh/mq anno. Rif. 10



MESTRE € 208.000

LATERALE CORSO DEL POPOLO, LIBERO SUBITO, COMODO STAZIONE E VENEZIA, OTTIME CONDIZIONI, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, ripostiglio, 2 terrazzi, garage. Cl. En. "F" - IPE 198,95 kwh/mq anno. Rif. 14



MESTRE € 220.000

VICINANZE PARCO BISSUOLA, CASA SINGOLA AL PIANO TERRA LIBERA SUBITO E LONTANA DAL TRAFFICO CON ingresso, zona giorno con cucinotto, 3 ampie camere, bagno, magazzino, scoperto privato con posti auto. Cl. En. "G" - IPE 243,51 kWh/mq anno. Rif. 100



MESTRE € 259.000

PRIMISSIMO VIALE GARIBALDI, OTTIME CONDIZIONI, PICCOLA PALAZZINA, AL RIPARO DAL TRAFFICO, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere ampie, 3 bagni, cabina armadio, terrazzo, magazzino, posto auto, riscaldamento autonomo. Cl. En. "G" - IPE 513,10 kwh/mq anno. Rif. 57



MARCON € 300.000

VICINO PASTICCERIA, IN TRANQUILLO QUARTIERE RESIDENZIALE, AL RIPARO DAL TRAFFICO, PORZIONE DI BIVILLA SU PIU' PIANI CON AMPIO GIARDINO, LIBERA SUBITO, POSSIBILITA' DI RICAVARE 2 APPARTAMENTI, COMPOSTA DA: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni al piano primo; cantina, bagno, taverna e garage al piano terra. Cl. En. "G" - IPE 370,46 kWh/mq anno. Rif. 230



ZELARINO DA € 327.000

CENTRALISSIMA PALAZZINA NUOVA COSTRUZIONE ANTISISMICA, APPARTAMENTI CLASSE ENERGETICA "A4" IMPATTO ZERO, TOTALMENTE AUTONOMI, AMPI GARAGE CON IMPIANTI RICARICA AUTO, GRANDI TERRAZZE, VARIE METRATURE, VERA OPPORTUNITA'. Rif. 156



MESTRE CENTRO € 350.000

IN PICCOLO CONTESTO RESIDENZIALE D'EPOCA, LIBERO ED ABITABILE SUBITO, ingresso, soggiorno e cucina open space, 2 camere, 2 ampi bagni, ripostiglio, ampio magazzino, scoperto privato con 2 posti auto. Cl. En. "G" - IPE 152,22 kwh/mq anno. Rif. 10/R

NOSTRI CLIENTI CERCANO

FAVARO V.TO cerchiamo per i nostri clienti: attico/miniappartamento restaurato, garage o magazzino, **URGENTE!**

MESTRE CENTRALE GRANDE METRATURA SIGNORILE, GARAGE O POSTO AUTO, ricerca nostro cliente, anche da restaurare. Definizione immediata.

MESTRE - STAZIONE DEFINIZIONE IMMEDIATA, cerchiamo per conto dei nostri clienti: appartamenti nelle Case dei Ferrovieri.

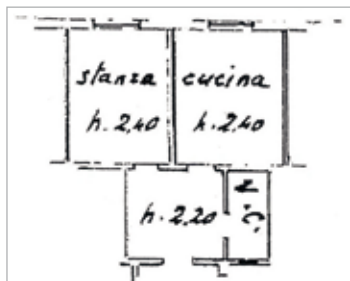
TUTTA AREA DI MESTRE cercasi con urgenza casa indipendente bifamiliare. Ampia metratura, scoperto. No mutuo saldo immediato.

VENEZIA - CASTELLO-CANNAREGIO-GIUDECCA, cerchiamo per i Ns. clienti appartamenti o case.



MESTRE FAVORITA € 820.000

BIVILLA LIBERA CON DUE UNITA' DI 280MQ E 100MQ. SU UN LOTTO DI CIRCA 2500MQ. LA PRIMA CON ingresso, salone, cucina, studio, camera e bagno, garage doppio; al piano primo 3 camere, 2 bagni e terrazza; LA SECONDA CON ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, garage. Cl. En. "B" - IPE 94,95 kwh/mq anno. Cl. En. "C" - IPE 137,22 kwh/mq anno. Rif. 129



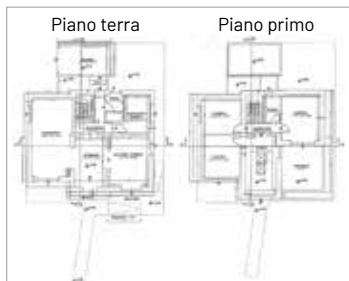
MESTRE € 96.000

VIALE SAN MARCO, PIANO TERRA RESTAURATO AL RIPARO DAL TRAFFICO CON ingresso, cucina, camera, bagno, posto auto. Cl. En. "F" - IPE 172,20 kwh/mq anno. Rif. 86



MESTRE € 134.000

ZONA CORSO DEL POPOLO, COMODO STAZIONE E VENEZIA, RESTAURATO, AL RIPARO DAL TRAFFICO, ingresso, ampia zona giorno con cucinotto, camera, possibilità della 2° camera, bagno, ripostiglio, lavanderia, poggolo, terrazza. Cl. En. "G" - IPE 397,2 kwh/mq anno. Rif. 17



CAMPAGNA LUPA € 138.000

CASA SINGOLA AL GREZZO SU LOTTO DI CIRCA 500MQ, SU DUE PIANI: ingresso, soggiorno, cottura/pranzo, disimpegno, bagno, stileria/lavanderia, garage e scoperto di proprietà; al piano primo 3 camere, studio, bagno, disimpegno, terrazza, **BELLA OPPORTUNITA'** IPE in definizione. Rif. 224



MESTRE € 149.000

LATERALE CORSO DEL POPOLO, COMODO A TUTTI I SERVIZI, AMPIA METRATURA, LIBERO ENTRO LUGLIO 2025, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, ripostiglio, poggolo, magazzino, posto auto condominiale. Cl. En. "E" - IPE 134,37 kwh/mq anno. Rif. 19



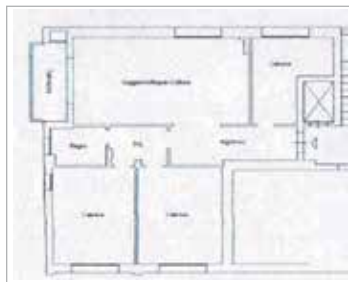
MESTRE € 155.000

PIAZZA BARCHE, SETTIMO PIANO, VISTA PANORAMICA, CON ASCENSORE, AMPIA METRATURA, LIBERO SUBITO, ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, poggolo, soffitta. Cl. En. "F" - IPE 172,05 kwh/mq anno. Rif. 12



MESTRE € 170.000

VIA VERDI, IN LATERALE TRANQUILLA E AL RIPARO DAL TRAFFICO, AMPIA METRATURA, LIBERO SUBITO, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno, 2 terrazzi, garage, posto auto. Cl. En. "E" - IPE 152,90 kwh/mq anno. Rif. 10/P



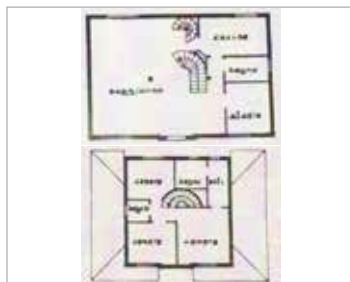
MESTRE € 180.000

CORSO DEL POPOLO, ULTIMO PIANO ASCENSORATO CON VISTA PANORAMICA, OTTIMO ANCHE PER INVESTIMENTO, ingresso, ampia zona soggiorno con cucina a vista, 3 camere, bagno, terrazza a sud. Cl. En. "F" - IPE 89,49 kwh/mq anno. Rif. 20/B



MESTRE CARPENEDO € 270.000

VIALE DON STURZO, CASA SINGOLA CON PICCOLO SCOPERTO, ingresso, soggiorno-cottura, 3 stanze matrimoniali, servizi, garage doppio, grande magazzino. **OPPORTUNITA' UNICA.** Cl. En. "G" - IPE 319,22 kwh/mq anno. Rif. 80



CARPENEDO € 450.000

VIALE DON STURZO, VILLA SINGOLA SU 3 PIANI CON SCOPERTO PRIVATO COMPOSTA DA ingresso, ampio soggiorno, cucina, 4 camere, 3 bagni, taverna, lavanderia, vari ripostigli, ampio garage. Cl. En. "E" - IPE 145,53 kwh/mq anno. Rif. 75



MESTRE € 520.000

CENTRALISSIMO, SIGNORILE CON GRANDE TERRAZZA ATTREZZATA, ingresso, salone, zona pranzo, cucina, 4 camere, 3 servizi, bagno turco, ripostigli, lavanderia. Finemente restaurato con materiali di pregio. UNICO! Cl. En. "F" - IPE 160,93 kwh/mq anno. Rif. 10/D.



MESTRE CENTRALE € 560.000

BIFAMILIARE RECENTEMENTE RESTAURATA, FINITURE DI PREGIO, DISPOSTA SU DUE PIANI, salone-cucina ampia a vista, 3 camere, 2 servizi, lavanderia, 4 terrazze; piano mansarda, 4 matrimoniali, 2 bagni, garage, posto auto. Cl. En. "C" - IPE 87,63 kwh/mq anno. Rif. 8

GARAGE

MESTRE € 21.500

RAMPA CAVALCAVIA, GARAGE AL PIANO TERRA CON MANOVRA COMODA, ESENTE ACQUA, RARA OCCASIONE! Rif. 28.

NEGOZIO

MESTRE € 29.000

LATERALE VIA CARDUCCI, LIBERO SUBITO, NEGOZIO DI CIRCA 25MQ. CON DISIMPEGNO E MAGAZZINO E PICCOLO RETRO. Cl. En. "F" - IPE 53,40 kwh/mq anno. Rif. 10/Q.

IL VOSTRO IMMOBILE DA VENDERE? AFFIDATECELO CON UN INCARICO A BREVE SCADENZA, SIAMO IN GRADO DI ASSICURARNE LA VENDITA

VENEZIA E ISOLE ☎ 041 716350



VENEZIA € 280.000
CANNAREGIO - ORMESINI.

Appartamento luminoso al secondo piano su stabile di poche unità. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno finestrato. Completa l'unità immobiliare un magazzino finestrato al piano terra. L'appartamento si trova a pochi passi da Fondamenta degli Ormesini ed è in posizione molto silenziosa. Da restaurare. Cl. En. "F" - IPE 175,67 kwh/mq anno. Rif. 302V



VENEZIA € 990.000

CAMPO SS. GIOVANNI E PAOLO, LIBERO SUBITO, ATTICO CON UNA TERRAZZA DI CIRCA 80MQ. IN CUI SI GODE UNA MAGNIFICA VISTA PANORAMICA, CON VISTA CANALE E TETTI DI VENEZIA. Al secondo piano: ingresso, soggiorno, cucina, 3 ampie camere, doppi servizi, ripostiglio; terzo piano soffitta e ampia terrazza panoramica a livello, riva acqua condominiale. Cl. En. "G" - IPE 215 kwh/mq anno. Rif. 633V



SIAMO

**A VOSTRA DISPOSIZIONE
PER EFFETTUARE
VALUTAZIONI E STIME
GRATUITE
DI QUALSIASI IMMOBILE**

GROSSI ARREDAMENTI

LA TUA SCELTA DI STILE



📍 Viale Garibaldi, 44/c - Mestre
041 534 1115
info@grossiarredamenti.it

show rooms:

📍 Via Ceccherini, 16 - Mestre
041 950 738
beatrice@grossiarredamenti.it

grossiarredamenti.it



grossi 
arredamenti

Da oltre 50 anni protagonista dell'arredo



IMMOBILIARE OLMO

📍 Via Olmo, 220 - Olmo di Martellago VE | ✉ info@olmoimmobiliare.it | 🌐 olmoimmobiliare.it | ☎ 041 5461422



OLMO DI MARTELLAGO

Porzione di testa di trifamiliare, composta al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, bagno/lavanderia e garage di 16 mq c.ca; al piano primo, tre camere da letto, di cui una matrimoniale, bagno e due poggioli; al piano seminterrato ampia taverna con caminetto. Giardino di 150 mq c.ca con casetta in legno e pompeiana di 40 mq, ideale per posteggiare un camper! L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico da 3,6 kw, impianto di allarme, aria condizionata e aspirazione centralizzata. Classe energetica C epgl,nren 104,75 kwh/m² anno.

€ 328.000 Rif. 4819



MIRANO

In contesto circondato dal verde, luminoso e spazioso appartamento al terzo ed ultimo piano, senza ascensore, composto in soggiorno con terrazzo abitabile, cucina separata con poggiolo, disimpegno notte, camera matrimoniale, ulteriore ampia camera e due bagni. Garage al piano terra di 21 mq e posto auto condominiale. Libero da subito!

Classe energetica F epgl,nren 147,67 kwh/m² anno.

€ 137.000 Rif. 4843



MOGLIANO

Defilata dal traffico, porzione di bivilla composta al piano terra rialzato da ampio ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno ed un bagno; al piano superiore, camera matrimoniale con terrazza, due camerette, di cui una servita da terrazza, disimpegno ed un bagno; al piano seminterrato taverna, lavanderia e garage di 24 mq c.ca. Scoperto privato di 150 mq c.ca. Classe energetica F epgl,nren 320,99 kwh/m² anno

€ 265.000 Rif. 4825



Vuoi vendere il tuo immobile? Rivolgiti a Noi!

Professionisti preparati potranno guidarti nella vendita, con una conoscenza capillare del mercato immobiliare, vantando serietà e competenza.



MESTRE

Nella primissima parte di via Miranese, appartamento di recentissima costruzione, su palazzina del 2020, posto al primo piano con ascensore e composto in ingresso su soggiorno cottura con affaccio su terrazza abitabile, disimpegno notte con camera matrimoniale, cameretta con poggio, due bagni finestrati e ripostiglio.

Al piano terra garage di 22 mq e posto auto esclusivo all'interno dello scoperto della palazzina.

Classe energetica A4 epgl, nren 10,87 kwh/m² anno.

€ 325.000 Rif. 4882



OLMO DI MARTELLAGO

In posizione tranquilla e defilata dal traffico, appartamento su quadrifamiliare posto al piano terra e composto da ingresso su soggiorno con affaccio sul giardino, zona pranzo-cucina, per un totale di 85 mq c.ca, disimpegno, camera con guardaroba, camera matrimoniale di 30 mq c.ca con possibilità di dividerla, due ripostigli, lavanderia e due bagni.

Giardino privato di 270 mq c.ca.

Classe energetica B epgl, nren 71,47 kwh/m² anno.

€ 365.000 Rif. 4883



IMMOBILIARE OLMO

L'Agenzia Immobiliare
che risponde alle tue esigenze



Il Solo limite? La Vostra Immaginazione

La tua nuova vetrina per gli annunci pubblicitari



SEMPLICE | RAPIDO | INTUITIVO

Comunica in modo chiaro ed efficace

Exlide® è l'innovativo sistema per visualizzare i tuoi annunci in modo semplice, costantemente aggiornato e tecnologicamente avanzato.

Grazie alle nuove tecnologie e all'utilizzo di monitor di ultima generazione dal design moderno ed elegante, garantiamo un grande impatto emozionale.

Passa anche tu alla presentazione dei tuoi annunci utilizzando una qualità d'immagine perfetta 24h al giorno 7 giorni su 7



Totem multimediale 75"

Per informazioni contattaci: 0422 6977 mail: info@arckeos.com

SPECIALE VENEZIA

immobili nella città dell'arte

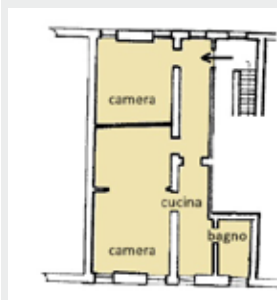


VENEZIA, Santa Croce


Venezia, Santa Croce, San Giacomo, appartamento con splendido affaccio su campo e altana a livello. L'appartamento si trova al terzo e ultimo piano e si compone di ingresso, soggiorno fronte campo, camera matrimoniale, cameretta, cucinotto, disimpegno, bagno, altana a livello, soffitta nel sottotetto.

Classe energetica F ape 267,07.

€ 450.000 Rif. 410


VENEZIA, Cannaregio


Ormesini. Appartamento luminoso al secondo piano su stabile di poche unità. L'immobile si compone di ingresso, camera matrimoniale, soggiorno, cucina, bagno finestrato. Completa l'unità immobiliare un magazzino finestrato al piano terra. L'appartamento si trova a pochi passi da fondamenta degli Ormesini ed è in posizione molto silenziosa.

Da restaurare.

Classe energetica F ape 175,67.

€ 280.000 Rif. 302V


VENEZIA, Cannaregio


Santi Apostoli, appartamento con ingresso indipendente e magazzino finestrato al piano terra. L'appartamento si compone di ingresso esclusivo, magazzino finestrato al piano terra.

Al primo piano ampio soggiorno, cucina, generosa camera matrimoniale, camera singola, bagno, ripostiglio.

Buone condizioni. Classe energetica G ape 215 kwh/mqa.

€ 420.000 Rif. 381


VENEZIA, San Marco


Campo Santo Stefano, a pochi passi da Piazza San Marco e dall'Accademia, proponiamo in vendita appartamento al primo piano da restaurare.

Situato in posizione centrale e silenziosa, l'immobile si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due stanze e bagno finestrato.

Classe energetica G 315 kwh/m² anno.

€ 250.000 Rif. 432


VENEZIA, Castello


Sant'Elena, appartamento al primo piano con ampia terrazza a livello e magazzino al piano terra.

L'immobile si compone di ampio ingresso, salone con poggiatesta, cucina abitabile, quattro camere, doppi servizi entrambi finestrati.

Dalla cucina si accede comodamente alla terrazza al piano dove c'è ampio spazio per tavolo da pranzo.

Classe energetica G ape 215 kwh/mqa.

€ 640.000 Rif. 551


VENEZIA, Cannaregio


Tre Archi, comodissimo alla fermata del vaporetto, raggiungibile senza percorrere ponti. Appartamento al piano rialzato esente acqua alta, in un bel contesto condominiale. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, seconda camera, bagno finestrato, ripostiglio, lavanderia, soffitta all'ultimo piano, giardino condominiale.

Classe energetica G ape 337,20 kwh/mqa.

€ 360.000 Rif. 340


VENEZIA, Cannaregio


A due passi dalle f.te Nove, e da campo San Canciano proponiamo appartamento da ristrutturare al primo piano con ingresso indipendente al piano terra. L'immobile si compone di ingresso con cucina e wc al piano terra, al primo piano tre stanze comunicanti con affaccio su giardino privato.

Classe energetica G ape 515 kwh/mqa.

€ 165.000 Rif. 160


VENEZIA, Cannaregio


Ultimo piano con terrazza panoramica su palazzo servito da ascensore. A due passi dalla Ferrovia e Piazzale Roma proponiamo appartamento mansardato molto luminoso. L'immobile si compone di un ampio open space che ospita la giorno e la zona notte, bagno finestrato, cucinotto, terrazza a livello e ampio spazio ripostiglio nel sottotetto.

Altana condominiale.

Classe energetica G ape 215 kwh/mqa.

€ 198.000 Rif. 209



Venezia Cannaregio, 1916
tel. 041-716350

Venezia Dorsoduro, 2964
tel. 041-0980220

Per conoscere tutte le altre proposte visita il nostro sito!!!

VENEZIA, Cannaregio



A due passi dal campo del Ghetto e da fondamenta degli Ormesini, appartamento con ingresso indipendente in posizione tranquilla. Piano terra ampio ingresso e magazzino finestrato. Al primo piano sala da pranzo, cucina abitabile, camera matrimoniale e bagno. Secondo piano composto da due camere matrimoniali e un secondo bagno, al terzo e ultimo piano soffitta con abbaino. L'immobile è da riattare. Classe energetica G ape 515 kwh/mq. **€ 730.000 Rif. 585**



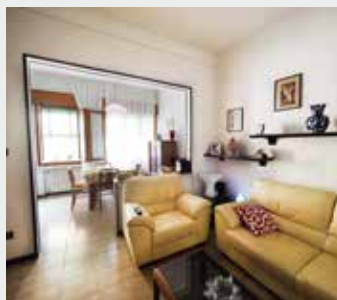
VENEZIA, San Polo



Rialto Mercato, nel cuore della città, in posizione strategica a pochi passi dall'imbarcadere, luminoso appartamento restaurato al terzo piano. L'immobile recentemente restaurato, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali e una camera singola, bagno finestrato. Magazzino al piano terra. Travi a vista e pavimento alla veneziana. Scale condominiali con montacarichi. Classe energetica G 205 kwh/m² anno. **€ 520.000 Rif 434**



VENEZIA, Cannaregio



Ghetto. In una delle zone più caratteristiche di Venezia. Appartamento in buonissime condizioni, con ampia corte privata e magazzino esterno. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno con doppia esposizione, cucinotto, tre camere di cui una matrimoniale, bagno finestrato. Possibilità realizzazione fosse settiche. La fermata actv delle Guglie è raggiungibile senza percorrere ponti. Classe energetica G ape 215 kwh/mq. **€ 360.000 Rif. 339**



VENEZIA (Santa Croce)



Campo della Lana, in zona tranquilla e fuori dal flusso turistico, proponiamo in vendita appartamento al piano rialzato all'interno di un condominio. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale e studio. Esente acqua alta, da ristrutturare, luminoso. Scuri e finestre con vetrocamera nuovi. Vicinissimo a Piazzale Roma e Stazione, ideale per gli spostamenti fuori Venezia e come pied a terre classe energetica G ape 525 kwh/mq. **€ 236.000 Rif. 274v**



VENEZIA, Cannaregio



Magazzino di ampia metratura con bagno. L'immobile si trova a due passi da campo Santi Apostoli e da comoda riva acqua. I soffitti sono alti 4 metri. Classe energetica G ape 515 kwh/mq. **€ 450.000 Rif. 140V**



VENEZIA, Castello



A due passi da Campo de la guerra, appartamento al secondo piano su stabile di poche unità immobiliari. Si compone di ingresso, due ampie camere matrimoniali, cameretta, doppi servizi, cucina, soggiorno. Ottime condizioni, è presente l'impianto di aria condizionata e il riscaldamento è autonomo. Classe energetica F ape 177,43 kwh/mq. **€ 540.000 Rif. 520**



VENEZIA, Castello



Zona San Francesco della Vigna, a pochi passi dall'imbarcadere della Celestia e l'Arsenale di Venezia, appartamento al terzo piano in ottime condizioni. La zona è tranquilla e residenziale, con negozi e beni di prima necessità. L'immobile si compone di ingresso, ampio soggiorno, cucinino separato, due camere e bagno. Spazioso magazzino al piano terra. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Classe energetica F 285 kwh/m² anno. **€ 360.000 Rif. 350**



VENEZIA, Cannaregio



San Leonardo, immobile di pregio di ampia metratura al primo piano nobile di palazzo settecentesco. Ampio ingresso, studio, spazioso soggiorno; cucinino e luminosa sala da pranzo, tre ampie camere matrimoniali, 3 bagni e terrazza a livello. Magazzino esclusivo al piano terra. Molto luminoso e in ottime condizioni, soffitti alti oltre tre metri. Riscaldamento autonomo e aria condizionata in ogni stanza. Classe energetica G 525 kWh/m² anno. **€ 1.290.000 Rif 651**





CAMPO SANTA MARINA

€ 550.000

Proponiamo meraviglioso e prestigioso appartamento con doppia esposizione, completamente restaurato e travato a vista in Campo Santa Marina a due passi da Rialto, posto al piano nobile di una piccola palazzina storica veneziana. L'immobile è composto da ingresso che porta sulla zona giorno dove troviamo un bellissimo salone molto spazioso e luminoso, utilizzabile anche come seconda camera da letto matrimoniale con affaccio proprio su Campo S. Marina, sala da pranzo e cucina, disimpegno con affaccio sul corteo interna, servizio e ripostiglio. Al piano superiore camera da letto matrimoniale con servizio. L'immobile è completamente travato a vista, pavimenti alla veneziana e parquet nella zona notte, con bifore, porta blindata, aria condizionata e riscaldamento autonomo. La proprietà viene venduta parzialmente arredata.

m² 97 🛏 2 🚿 1



DORSODURO, SANT'APONAL

€ 480.000

A pochi passi da Campo San Pantalon, sestiere Dorsoduro, proponiamo appartamento restaurato di 90 mq, al primo piano di una bella palazzina di sole tre unità. L'immobile si sviluppa tramite ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere da letto matrimoniali e due bagni finestrati con doccia. L'immobile presenta travature a vista ed è possibile ripristinare il pavimento con palladiana. Riscaldamento autonomo, aria condizionata, infissi in vetrocamera e portoncino blindato. In fase di verifica possibilità di fosse settiche.

m² 90 🛏 2 🚿 2



📍 Campo San Lio, Castello, 5632 Venezia

☎ 041 982600 - 393 9134425

🌐 www.mestrecasa.it ✉ info@mestrecasa.it

**M.C. in
VENICE**
Agenzia Immobiliare
di Zardo Maria Cristina



PRESTIGIOSO APPARTAMENTO ADIACENTE SAN MARCO

€ 1.800.000

Venezia, San Zaccaria/San Marco palazzo del 1853. L'immobile è completamente ristrutturato sia esternamente che internamente e l'appartamento è al terzo ed ultimo piano con ascensore e si sviluppa in due livelli: zona giorno con ingresso, salotto, sala da pranzo e cucina, tutte le stanze godono di un affaccio sulla terrazza di 40 metri con veranda/giardino d'inverno. Al piano superiore zona notte travata a vista con studio, due camere, stanza guardaroba, lavanderia e secondo servizio con vasca e doccia. Al piano terra si trova un ampio magazzino accessibile dall'androne di ingresso principale.

m² 70 2 1



PRESTIGIOSO APPARTAMENTO SU PALAZZO SEICENTESCO, SAN POLO € 720.000

San Polo, proponiamo prestigioso appartamento in Palazzo seicentesco realizzato su preesistenze precedenti. La proprietà si presenta restaurata ed è posta al primo piano alto. L'immobile si sviluppa con una graziosa corte interna e un ampio androne. Salendo le scale al primo piano alto ci accoglie l'appartamento con un bell'ingresso ampio con soffitti alti che proseguono su tutte le stanze. Proseguendo, troviamo un bel salone molto ampio di 45mq con caminetto del 1600 e Cantaro originale in pietra. Una cucina abitabile con eleganti decori originali d'epoca nel soffitto, una stanza ampia adibita a studio con due ampie vetrate. Zona notte con due camere; una matrimoniale ampia e una singola. Inoltre, è presente un ampio servizio finestrato con vasca, al piano terra ampio magazzino.

m² 174 2 1

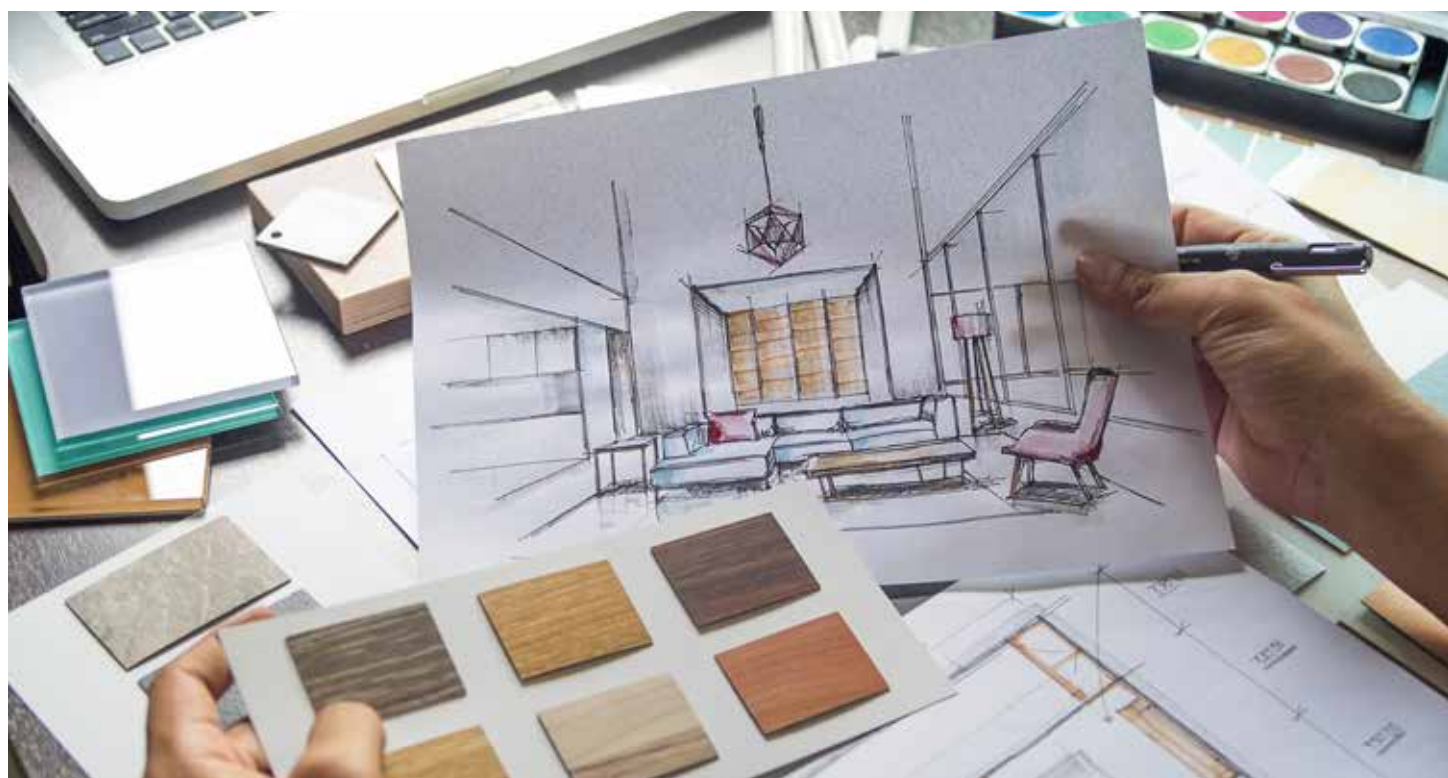


PROGETTAZIONE DI INTERNI: perchè affidarsi ad un Interior Designer

a cura di Tania Radici | Interior Designer



Negli ultimi anni, si sente molto parlare della figura dell'interior designer, spesso confusa o erroneamente associata all'arredatore o venditore di mobili. In questo articolo vi parlerò in dettaglio del ruolo e della professione dell'interior designer.







Quando si intraprende la ristrutturazione di una casa, di un appartamento o anche solo di alcuni spazi, è essenziale affidarsi a un professionista specializzato nella progettazione degli interni. Questa figura, di grande importanza, è responsabile dell'organizzazione degli spazi della tua abitazione, garantendo che l'intero progetto di ristrutturazione venga realizzato con la massima precisione ed efficacia, in base alle richieste del cliente e alla configurazione architettonica dell'immobile.

La selezione di arredi, pavimenti, finiture, illuminazione e distribuzione degli spazi contribuisce a definire l'aspetto della nostra casa o del nostro locale commerciale, creando un ambiente che rispecchia i nostri desideri e stati d'animo.

L'Interior Designer si occupa di tutti questi aspetti, progettando gli spazi in base alle esigenze di chi li abiterà.

Inoltre, l'Interior Designer deve avere anche una certa sensibilità psicologica, poiché è fondamentale comprendere le reali necessità del cliente e collaborare con lui per creare ambienti accoglienti, funzionali e capaci di suscitare emozioni.

In particolare, la progettazione degli interni implica:

- Ridistribuzione degli spazi;
- Scelta dei materiali di finitura e accessori;
- Studio dell'illuminazione e selezione dei corpi illuminanti;
- Selezione degli arredi per le diverse stanze.

Tuttavia, l'Interior Designer non si limita solo alla progettazione di case o appartamenti. La sua attività si estende anche alla progettazione di negozi, locali, hotel, uffici o ristoranti.

Una delle competenze necessarie per svolgere questo lavoro con successo è la padronanza di abilità informatiche, poiché nella progettazione d'interni si fa spesso uso di software 3D per modellare gli spazi e dare un'idea dei volumi che assumeranno i nuovi ambienti una volta completati.

Oltre all'uso della tecnologia, un buon Interior Designer deve integrare anche un'attenzione alla sostenibilità. Come in tutti gli ambiti del design, progettare tenendo conto della sostenibilità ambientale sta diventando un aspetto centrale nel piano di ristrutturazione.

In definitiva, l'Interior Designer è colui che anticipa i bisogni delle persone e riesce a evocare emozioni attraverso gli spazi che progetta.

Riconoscere le proprie esigenze, ancor prima dei propri gusti, è fondamentale per sviluppare un progetto di ristrutturazione



o di nuova costruzione, creando armonia tra gli ambienti di casa e i comfort desiderati. Per questo motivo, è essenziale rivolgersi a veri professionisti del settore, in grado di coniugare i tuoi gusti con le tue necessità e progettare per te gli spazi dei tuoi sogni.

Con il loro supporto, potrai affrontare le fasi di realizzazione della tua casa con tranquillità, sapendo di poter innovare e rinnovare i tuoi ambienti attraverso una progettazione d'interni curata nei minimi dettagli.

Inoltre, l'Interior Designer segue tutte le fasi di realizzazione dell'opera, collaborando a stretto contatto con gli altri professionisti coinvolti nel cantiere, fornendo informazioni generali e specifiche su lavorazioni particolari e giocando un ruolo chiave nelle scelte di materiali, arredi, finiture e styling finale.

Questa figura supporta il cliente fin dall'inizio con la fase progettuale, fino alla conclusione dell'opera, ed è fondamentale anche per gli altri professionisti, poiché un progetto di interni dettagliato chiarisce la visione complessiva di un progetto, sia in termini di stile e finiture, sia per quanto riguarda i tempi di realizzazione e il budget complessivo.

Affidarsi a un Interior Designer rappresenta quindi un investimento che va oltre la semplice estetica. Significa puntare su un approccio integrato e personalizzato, che considera ogni aspetto della vita quotidiana e delle esigenze specifiche di chi abiterà gli spazi progettati. Questo professionista diventa un

alleato prezioso, capace di trasformare idee e desideri in realtà tangibili, creando ambienti che non solo rispondono ai criteri funzionali, ma che emozionano e ispirano.

Con la loro esperienza e competenza, gli Interior Designer sono in grado di identificare le soluzioni più efficaci per ogni sfida progettuale, mantenendo sempre un occhio attento alle ultime tendenze del design e alle innovazioni tecnologiche. Scegliere di lavorare con un Interior Designer significa abbracciare un processo creativo che porta a risultati unici e su misura, dove ogni dettaglio è pensato per migliorare la qualità della vita del cliente.

In conclusione, il contributo di un Interior Designer va ben oltre la semplice disposizione di mobili e colori: è una vera e propria arte che trasforma gli spazi in luoghi di benessere e bellezza. Investire in un progetto di design d'interni non solo valorizza la tua proprietà, ma arricchisce anche la tua esperienza abitativa quotidiana, regalando eleganza, funzionalità e armonia a ogni angolo della tua casa.

Tania Radici

Quali sono i tassi di interesse su mutui casa 2025

I tassi di interesse sui mutui casa sono ai minimi da un anno, con una possibile ulteriore riduzione a dicembre. Ottime notizie per chi vuole comprare casa piuttosto che affittare.

È meglio comprare casa o prenderla in affitto? La domanda è, da sempre, al centro dei dubbi di chi necessita di un'abitazione. Ma la risposta è costantemente condizionata dall'andamento dell'economia e quindi dai tassi di interesse praticati dalle banche. Al momento, sembra che l'indice sia in discesa, rendendo più conveniente procedere all'acquisto. Ma quali sono i tassi di interesse su mutui casa 2025?

Dopo un periodo di forte aumento, che ha messo a dura prova le finanze di molte famiglie, il costo del denaro sta tornando a livelli più accessibili.

In questo articolo, analizzeremo l'andamento dei tassi di interesse per i mutui casa nel 2025, con una particolare attenzione alle prospettive future e ai consigli per chi vuole accedere al prestito bancario.

Tassi in calo: la situazione a ottobre 2024

Secondo i dati dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), a ottobre 2024 i tassi di interesse sui mutui per l'acquisto della casa sono scesi al 3,28%, in calo rispetto al 3,31% di settembre e al 4,42% di dicembre 2023.

Si tratta di un segnale positivo per il mercato immobiliare, che potrebbe favorire la ripresa delle compravendite.

Tassi mutui casa per dicembre 2024

Le previsioni per i prossimi mesi sono incoraggianti. Gianfranco Torriero, vice direttore generale dell'ABI, ha affermato che a dicembre potrebbe esserci un ulteriore taglio dei tassi.

Questa prospettiva è supportata dall'andamento dell'Euribor, il tasso interbancario di riferimento per i mutui a tasso variabile.

L'allentamento della politica monetaria da parte della BCE (Banca Centrale Europea) è fondamentale per dare certezza agli investitori e favorire la ripresa economica. La riduzione dei tassi di interesse sui mutui è un passo importante in questa direzione.

Volumi di credito e depositi bancari

Nonostante la riduzione dei tassi, si registra un calo dei volumi di credito erogati a imprese e famiglie. Ciò è dovuto al rallentamento della crescita economica, che ha un impatto negativo sulla domanda di prestiti. In controtendenza, si osserva una lieve ripresa dei depositi bancari, segno di una crescente fiducia da parte dei risparmiatori e di una maggiore disponibilità a investire.

Tassi sui depositi

Anche i tassi sui depositi sono in aumento, pur se tuttavia rimangono a livelli bassi. Questo può essere un'opportunità per chi vuole investire i propri risparmi in modo sicuro e redditizio.

È il momento giusto per accendere un mutuo?

Con i tassi di interesse in discesa, il 2025 potrebbe essere un buon momento per accendere un mutuo. La scelta tra un mutuo a tasso fisso e un mutuo a tasso variabile dipende dalle proprie esigenze e dalla propria propensione al rischio.



Il tasso fisso offre maggiore sicurezza, in quanto la rata rimane costante per tutta la durata del mutuo.

Il tasso variabile invece può essere più conveniente nel breve periodo, ma è soggetto a fluttuazioni che possono rendere la rata meno prevedibile.

Quali sono le spese da considerare per un mutuo?

Oltre al tasso di interesse, è importante considerare anche le spese accessorie, come le spese di istruttoria, le spese di perizia e le assicurazioni.

Come posso ottenere un mutuo alle migliori condizioni?

Il tasso del mutuo si abbassa sensibilmente se il prestito è inferiore alla metà del valore dell'immobile acquistato.

È consigliabile valutare le offerte di diverse banche e negoziare le condizioni del mutuo.

A tal fine è bene confrontare il TAEG, che è l'indicatore di tutte le spese collegate all'operazione bancaria.

DOPO UN PERIODO DI FORTE AUMENTO, IL COSTO DEL DENARO STA TORNANDO A LIVELLI PIÙ ACCESSIBILI.

Contratti luce e gas per telefono: sono validi?

L'ARERA pone un limite al teleselling per le forniture di energia domestica: il sì detto durante la chiamata non basta. È sempre necessario un documento scritto di conferma dell'offerta.

I telemarketing aggressivo è diventato una piaga sociale. Milioni di consumatori italiani, messi di fronte a questo fenomeno, si sentono indifesi e si domandano: **i contratti luce e gas stipulati per telefono sono validi?**

Soprattutto nel settore dell'energia domestica molti utenti trovano in bolletta addebiti esorbitanti, basati su condizioni contrattuali totalmente diverse da quelle descritte a voce dagli operatori telefonici. Costoro, a volte, compiono vere e proprie truffe a danno di clienti che in realtà non avevano mai chiesto l'attivazione o il passaggio ad un nuovo fornitore. Ora finalmente la legge ha approntato nuove forme di tutela. In questo articolo ti spieghiamo tutto ciò che occorre sapere per difenderti da queste condotte scorrette e illecite.

Si può concludere un contratto di fornitura energia per telefono?

Recependo una modifica al Codice del Consumo che finora era rimasta in stand by, l'ARERA – Autorità di regolazione dell'energia, reti e ambiente – ha adottato una delibera, in vigore dal 1° gennaio 2025, in base alla quale il “sì” pronunciato dal cliente durante la chiamata telefonica non è più sufficiente per attivare il contratto.

Occorre un documento scritto di conferma dell'offerta, che va inviato dal fornitore al cliente su un «supporto durevole», non volatile come la telefonata: quindi per posta cartacea, o tramite e-mail o mediante messaggi Sms e notifiche sulla app utilizzata con link al sito ove si possono scaricare le proposte contrattuali e visionare tutte le condizioni.

A questo punto il cliente, consultando i documenti ricevuti, potrà valutare con calma le condizioni dell'offerta ricevuta, che finalmente sono state messe nero su bianco e non soltanto esposte a voce, magari in maniera frettolosa e incom-

pleta, sottolineando solo i presunti vantaggi anziché i veri costi. E se decide di accettarle dovrà dare una conferma espressa: solo a quel punto il contratto sarà concluso.

Condizioni di validità dei contratti telefonici

La comunicazione con «supporto durevole» – che, come abbiamo visto, consente al cliente di esaminare le informazioni ricevute e di conservarle, senza perciò dover essere costretto a prendere appunti “volanti” durante la telefonata o a registrarla – era già prevista dall'articolo 51, comma 6, del Codice del Consumo, che, dopo le modifiche apportate nel 2023, prevede le seguenti condizioni di validità dei contratti telefonici:

- la società fornitrice deve confermare l'offerta iniziale formulata telefonicamente al consumatore «il quale è vincolato solo dopo aver firmato l'offerta o dopo averla accettata per iscritto»;
- la conferma, che produce gli effetti di accettazione della proposta, può essere rilasciata con sottoscrizione autografa, oppure con firma elettronica ed anche – ma solo se il consumatore vi acconsente – con supporto durevole inviato mediante altri canali, ed il relativo ok inviato digitalmente alla comunicazione così ricevuta;
- ai fini di questa necessaria conferma «il consenso non è valido se il consumatore non ha preliminarmente confermato la ricezione del documento contenente tutte le condizioni contrattuali, trasmesse su supporto cartaceo o altro supporto durevole disponibile e accessibile (ad esempio, mediante le e-mail oppure sul sito internet del fornitore, purché questi abbia specificamente informato il cliente, mediante app o notifica, della presenza online di tali condizioni contrattuali e del modo di individuarle ed estrapolarle dal sito);



- per evitare equivoci e fraintendimenti, anche la definitiva conferma del contratto concluso a distanza deve essere inviata dal fornitore al consumatore «su un mezzo durevole, entro un termine ragionevole dopo la conclusione del contratto a distanza e al più tardi al momento della consegna dei beni oppure prima che l'esecuzione del servizio abbia inizio».

In sostanza, non è possibile attivare la nuova fornitura luce e gas – e di conseguenza addebitare al cliente i costi del servizio fatturandoli in bollette da pagare – senza prima aver posto in essere tutti gli adempimenti informativi che abbiamo descritto, senza i quali il contratto stipulato a distanza mediante telefono non è valido.

Modifiche contrattuali unilaterali: quando diventano valide?

Le condizioni di validità del contratto inizia-

le che abbiamo esposto si applicano anche alle modifiche contrattuali unilaterali decise dal fornitore di energia luce e gas, come l'aumento del prezzo della materia prima al consumo, o di altre voci tariffarie (come gli oneri di sistema, che peraltro sono prestabiliti dall'ARERA e non possono essere modificati al rialzo, le spese di trasporto dell'energia ed altri costi accessori) a partire da una certa data in poi.

In particolare, anche tali modifiche richiedono la comunicazione al cliente su supporto durevole, e devono rispettare tutti gli adempimenti informativi, tra cui l'evidenziazione chiara del contenuto nell'oggetto del messaggio, in modo da consentirne l'individuazione senza possibilità di confusione con le comuni e-mail commerciali, ed il preavviso di almeno 3 mesi entro i quali il cliente, se decide di non accettare le nuove condizioni proposte, può liberamente recedere dal contratto senza penali.

Si applicano anche alle forniture di energia

**IL “SÌ” PRONUNCIATO
DAL CLIENTE
DURANTE
LA CHIAMATA
TELEFONICA NON È
PIÙ SUFFICIENTE
PER ATTIVARE
IL CONTRATTO**



luce e gas le disposizioni degli articoli 1334 e 1335 del Codice civile, secondo cui gli atti unilaterali diventano efficaci solo nel momento in cui giungono a conoscenza del destinatario, in base all'indirizzo da questi scelto per le comunicazioni: quindi è il cliente a decidere il modo attraverso cui vuole riceverle (ad esempio, via e-mail, per posta ordinaria, oppure attraverso la app del venditore) e il fornitore deve attenersi a queste istruzioni.

Controversie coi clienti sulla validità del contratto: come si risolvono?

In caso di controversie con il cliente che contesta la validità del contratto o di alcune condizioni contenute in esso – ad esempio, il rinnovo automatico con aumenti di prezzo al termine dell'offerta promozionale – è sempre il fornitore che deve provare l'invio dei documenti contrattuali necessari ai fini della valida adesione del cliente, e del loro contenuto: a tal fine è previsto che il supporto durevole che li contiene debba contenere anche l'indicazione del giorno e dell'ora in cui sono stati trasmessi e recapitati.

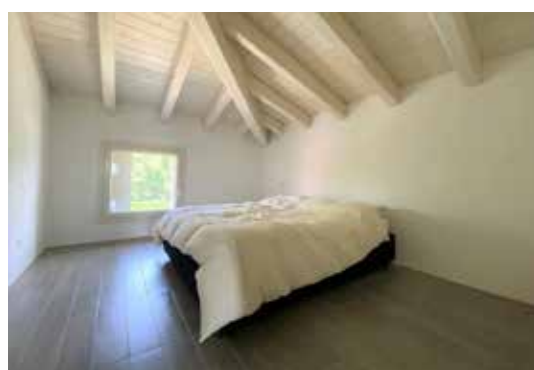
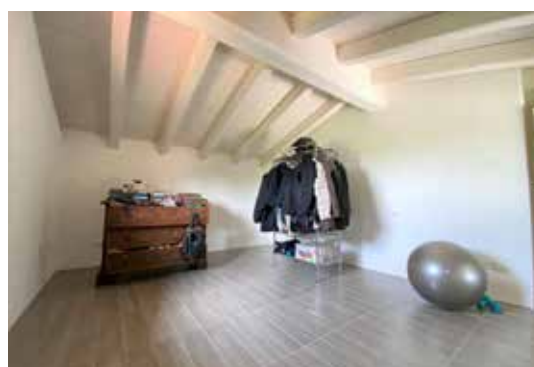
In tutti i casi dal 1° gennaio 2025, con l'entrata in vigore delle

nuove regole, i fornitori di energia (così come i venditori a distanza di qualsiasi prodotto o servizio) sono direttamente responsabili nei confronti dei clienti anche quando hanno affidato la conclusione dei contratti a società esterne: quindi non potranno più usare i call center come schermo per coprire pratiche commerciali scorrette, sleali o comunque violative degli obblighi di completezza, chiarezza e trasparenza delle comunicazioni che abbiamo descritto.

Queste previsioni dovrebbero servire ad arginare il telemarketing selvaggio, che spesso diventa un vero e proprio teleselling quando viene affidato ad operatori esterni alla società fornitrice, interessati soltanto a concludere in fretta un contratto telefonico estorcendo all'interlocutore il fatidico "sì", che ora, come abbiamo detto, non vale più come prova del consenso.



CASE
da
SO
GNO



S. MARIA DI SALA

Casa singola | € 495.000



LOCALITA' VETERNIGO

Ideale per chi ama la tranquillità!

Casa singola in stile rustico con lotto di terreno di 1300 mq c.ca, composta al piano terra da ampio portico d'entrata, ingresso su soggiorno travato a vista di 50 mq, cucina separata, un bagno, lavanderia, una camera matrimoniale ed un ripostiglio; al piano superiore, travato a vista, ampia stanza di 30 mq, ulteriori due stanze, cabina armadio, un bagno e ripostiglio. Al piano terra, garage di 30 mq. scoperto piantumato e recintato di 1150 mq c.ca. L'immobile è rifinito di: riscaldamento a pavimento; pannelli fotovoltaici da 4,5 kw; bollitore per acqua calda sanitaria da 200 litri; irrigazione automatizzata con fontana; allarme volumetrico, perimetrale e telecamere a circuito chiuso; zanzariere.

CLASSE ENERGETICA A1 EPgl,nren 47,16 kWh/m² anno

Rif. 4835

Per informazioni:



Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

📞 041 5461422

🌐 www.olmoimmobiliare.it



ZELARINO

Attico | € 790.000



Zelarino centro, comodo a tutti i servizi, a 20 min di autobus da Venezia, splendido attico costruito nel 2021, posto al quinto piano, servito da ascensore. L'unità abitativa ricopre l'intero piano della palazzina e si compone in ingresso su ampia zona soggiorno-cottura, di oltre 60 mq, ampia vetrata sullo skyline cittadino, cucina, divisa da una parete scorrevole in vetro. Dalla zona giorno, si accede al terrazzo abitabile di 36 mq, con doccia esterna e predisposizione per vasca idromassaggio; ritornando all'interno dell'abitazione, troviamo un ripostiglio, una cameretta/studio con bagno, il reparto notte è composto da camera matrimoniale di 26 mq con bagno ed accesso al terrazzo solarium; un'ulteriore cameretta, un bagno e la lavanderia. Al piano terra due garage attigui motorizzati, un comodo magazzino ed un posto auto di proprietà. L'appartamento non è mai stato abitato e viene consegnato completo di arredo, mobili e accessori. L'immobile è dotato di: riscaldamento a pavimento, impianto di raffrescamento canalizzato, sistema di ventilazione meccanica controllata (vmc), impianto esclusivo fotovoltaico da 3 kw, tende da sole esterne motorizzate. Classe energetica A4 EPgl,nren 14,41 kWh/m² anno.

Rif. 4760

Per informazioni:



Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

☎ 041 5461422

🌐 www.olmoimmobiliare.it



MESTRE

Appartamento | € 420.000



Zona BISSUOLA, ULTIMA UNITÀ IN VENDITA!

Proponiamo luminosissimo appartamento di nuova costruzione sito in contesto abitativo di sole quattro unità, con eccellente esposizione e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre comode camere di cui la matrimoniale con terrazzino, disimpegno, due bagni, bellissima terrazza di circa 55 mq, garage al piano terra e due posti auto. Riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore classe A4 e fotovoltaico 10KW già installato, Impianto di climatizzazione con predisposizione di 2 attacchi unità esterne canalizzate per il raffrescamento e riscaldamento e ventilazione meccanica.

Rif. 48

Sarà possibile ricevere più informazioni o visionare l'immobile chiamando i nostri uffici.

Per informazioni:



Via Cappuccina 19/C

MESTRE - VENEZIA

☎ 041 958666

🌐 www.deltanord-venezia.it



www.agenziastudiotre.com
la Tua agenzia immobiliare a Mestre

SILEA – TREVISO

Nuova bifamiliare | € 465.000

scopri i dettagli



in zona centrale e comoda, questo splendido immobile dal forte impatto estetico ma al tempo stesso funzionale e accogliente presenta le più moderne caratteristiche costruttive e soddisfa le necessità sia di giovani coppie sia di una famiglia fino a 4 persone. Ha caratteristiche estetiche e funzionali davvero introvabili con spazi ampi, luminosi e ben distribuiti. E' dotato di una zona giorno da oltre 40 mq, ha 3 bagni, 3 camere, una grande terrazza abitabile al piano superiore, un garage idoneo ad ospitare anche auto di grossa cilindrata, due posti auto coperti, un giardino di circa 100 mq. Immobile imperdibile! Ideale per chi cerca qualcosa di esclusivo e ricercato e lo vuole pronto subito! Cl. en A4. Rif. v574



Per informazioni:



Via Torre Belfredo, 148

Venezia Mestre

☎ 041 972142

🌐 www.agenziastudiotre.com



VENEZIA CANNAREGIO

Appartamento | € 1.100.000

Fondamenta de la Misericordia, appartamento al secondo e ultimo piano in ottime condizioni, molto luminoso con spendido affaccio su fondamenta e canale.

Si compone di ingresso, ampia zona giorno con cucina a vista, camera matrimoniale con bagno privato, ampia stanza da letto nel sottotetto con travi in legno e mattoni in cotto, un secondo bagno, lavanderia, soppalco.



L'immobile è stato di recente oggetto di restauro in cui i dettagli storici sono stati sapientemente restaurati e integrati nell'appartamento. I pavimenti sono in terrazzo alla veneziana, impreziositi da inserti in alabastro.
Classe energetica F 175 kwh/mqa.
Rif. 650.

Per informazioni:



VENEZIA - Cannaregio, 1916

☎ 041 716350

VENEZIA - Dorsoduro, 2964

☎ 041 0980220

🌐 www.deltanord-venezia.it



La nostra missione? La vostra felicità

COMPROCASA

Agenzia Immobiliare

CONSULENZE E SERVIZI A 360°

Forti di una vasta esperienza commerciale, mettiamo a disposizione dei nostri Clienti, un servizio globale che dal primo contatto in poi porta a dipanare le tante complessità legate all'acquisto o alla locazione di un immobile.

Non abbiamo mai voluto limitarci alla sola compravendita o locazione di un immobile.

Siamo in grado di offrire consulenza, anche tramite professionisti esterni nostri collaboratori, su qualsiasi aspetto connesso.

**METTETEVI TRANQUILLI:
SIETE IN BUONE MANI.**



Via Castellana, 202/a

Trivignano (VE)

tel. 041 8021935

WhatsApp 348 3884014

comprocasave@gmail.com

www.comprocasavenezia.it

