



## SCHEMA IMMOBILE



## Legnaro - Versatile Capannone Sito In Zona Centrale

Legnaro - Legnaro - Centro

**EUR 187.000**

Proponiamo in vendita ampio capannone di 350 mq lordi con altezza di 3,85 mt posto in zona centralissima a Legnaro e comodo alla statale, ideale per varie tipologie di attività.

Il fabbricato è accostato rispetto ad altre due strutture analoghe ed è dotato di un doppio accesso pedonale tramite porta e porta finestra. È composto al proprio interno, ad oggi, da una sala principale open space, una sala secondaria di ampie dimensioni, spogliatoi divisi tra uomini e donne con relativi bagni e centrale termica. Presenti impianto di riscaldamento e condizionamento.

Ha subito vari lavori di ristrutturazione dagli anni 90' ad oggi tra cui citiamo:

-2017 rifacimento spogliatoio uomini e rifacimento bagni

-2003 inserimento nuovo manto di copertura del tetto con lastre curve di lamiera zincata preverniciata

-Metà anni 90' rifacimento impianto elettrico, sostituzione infissi, porte e allacciamento al metano

Si presenta quindi in buono stato e non presenta spese condominiale. Rientra nella categoria catastale C/3.

Risulta quindi ideale per diverse attività artigianali e di produzione. In generale, sono ammesse attività che comportano la lavorazione e trasformazione di materie prime o semilavorati in prodotti finiti, destinati alla vendita o all'uso proprio.

Nel dettaglio ecco un breve elenco di alcune delle attività che al proprio interno potrebbero essere svolte:

- Falegnameria: Lavorazione del legno per la produzione di mobili, infissi, ecc.
- Officina meccanica: Riparazione e manutenzione di veicoli, macchinari e attrezzature.
- Laboratorio di ceramica: Creazione e produzione di oggetti in ceramica.
- Sartoria: Cucito e confezionamento di abiti e altri articoli tessili.
- Laboratorio di riparazione: Riparazione di elettrodomestici, orologi, gioielli, ecc.
- Fabbro: Lavorazione del ferro e altri metalli per la creazione di oggetti e strutture.
- Calzoleria: Riparazione e realizzazione di calzature.
- Tipografia: Stampa di materiale cartaceo e altro.
- Lavorazione di pellami: Produzione di articoli in pelle.
- Panificio artigianale: Produzione di pane e altri prodotti da forno.
- Frantoio: Estrazione e lavorazione dell'olio.
- Laboratorio di riparazione autoveicoli: Riparazione e manutenzione di autoveicoli.

In sintesi, un locale C/3 offre una grande versatilità per gli artigiani e le piccole imprese che necessitano di

uno spazio operativo per la loro attività. Attualmente locato, con contratto in scadenza al 31/12/2025 ospita da circa un ventennio una rinomata palestra della zona. L'immobile sarà venduto libero da cose e persone e senza contratti di locazione in essere. Disponibile dal 01/01/2026. Occasione davvero unica! Contattaci al più presto.

Classe: F - ipe 192,46 Kwh/mq anno

Euro: 187.000,00 - rif. L-171

VENETO CASE - Roncaglia

Ponte San Nicolò (PD) - via Marconi, 84

0498961955 - 3923285464

roncaglia@venetocase.it

Nelle vicinanze di Padova, Ponte San Nicolò, Legnaro, Sant'Angelo di Piove, Polverara, Casalserugo, Brugine, Voltabarozzo, Crocefisso, Salboro, Guizza, Albignasego.

<b>TIPOLOGIA</b> <b>Capannone</b>	<b>LOCALITA</b> <b>Legnaro -</b> <b>Legnaro - Centro</b>	<b>CAMERE</b> <b>0</b>	<b>BAGNI</b> <b>0</b>
<b>SUPERFICIE</b> <b>350 m<sup>2</sup></b>	<b>GARAGE</b> <b>0</b>	<b>PIANO</b> <b>0</b>	<b>RIFERIMENTO</b> <b>L-171</b>
<b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>F</b>	<b>IPE</b> <b>192.46</b> <b>kWh/m<sup>3</sup>anno</b>		

## Fotografie

Le fotografie, le planimetrie e i materiali grafici presenti in questa scheda sono da intendersi come indicativi e non costituiscono elemento contrattuale.

