

Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

Proprietà storica con carattere e panorama sopra Bolzano

CODICE OGGETTO: IT254152187



www.von-poll.it

PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 392 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.694 m²

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT254152187
Superficie netta	ca. 392 m ²
Vani	14
Bagni	3
Anno di costruzione	1700

Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 580 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

Dati energetici

Riscaldamento	legno
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.06.2035

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	160.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

Planimetrie



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

Una prima impressione

È in vendita una casa tradizionale del XVII secolo di eccezionale fascino, una proprietà davvero unica con storia e carattere. La proprietà è stata ristrutturata nel corso degli anni con grande attenzione ai dettagli. È stata data grande importanza alla conservazione e al riutilizzo dei materiali storici dell'edificio. Ad esempio, parti dello storico pavimento in legno sono state ristrutturate e riutilizzate.

La casa si trova a circa 1.150 metri sul livello del mare e offre aria fresca e limpida e temperature piacevolmente fresche in piena estate, un vero vantaggio rispetto al surriscaldato fondovalle. La proprietà si estende su quasi 1.500 m² e offre una vista impressionante sulla conca di Bolzano e sulle montagne circostanti. Pace, natura e viste panoramiche sono a portata di mano.

La casa è suddivisa in tre spaziose unità abitative, ciascuna con una superficie netta abitabile di circa 130 m². La disposizione degli ambienti è funzionale e spaziosa.

Il riscaldamento è attualmente assicurato da eleganti stufe a legna e da una stufa di base, che non solo irradiano calore ma anche atmosfera. Inoltre, moderne caldaie a gas al piano terra e al primo piano con radiatori tubolari abbinati alla casa assicurano una vita confortevole. L'attuale approvvigionamento idrico proviene da un pozzo privato. La città di Bolzano ha già iniziato i lavori di costruzione del sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue per l'intero Kohlerer Berg. Il completamento è attualmente previsto indicativamente per il 2028. Il tetto, compreso l'intero primo piano, è stato ricostruito nel 2000.

L'edificio è classificato come edificio storico, il che sottolinea il valore storico e l'unicità della proprietà. Non ci sono legami sociali, il che rende la proprietà ideale come casa per le vacanze.

Una casa con stile, storia e sostanza - in una posizione fantastica con vista su Bolzano.

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

Tutto sulla posizione

Questa incantevole struttura si trova a Herrenkohlern, una delle più antiche località estive sopra Bolzano, a circa 1.150 metri sul livello del mare. La posizione offre un'eccezionale combinazione di tranquillità, natura e viste impressionanti, ed è a soli 20 minuti di auto dal capoluogo di provincia di Bolzano.

Herrenkohlern si trova su un altopiano soleggiato sopra la conca di Bolzano. I dintorni sono caratterizzati da ampi prati, boschi e una chiara vista panoramica sulle montagne circostanti. L'altitudine garantisce aria fresca di montagna e temperature estive gradevoli, un gradito cambiamento rispetto al caldo della valle.

Nonostante la posizione isolata, l'accessibilità è garantita, sia su strada che attraverso la storica funivia Kohlerer, una delle più antiche funivie del mondo, dotata di nuove cabine nel 2006. Questo collegamento sottolinea il particolare valore storico e culturale della zona.

La posizione è ideale per chi cerca un rifugio con carattere e storia senza rinunciare alla vicinanza alla città e alle infrastrutture. Tranquillità, ampie vedute e un'eccezionale qualità di vita si fondono qui con l'immediata vicinanza alla città: una combinazione rara.

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)

Tel.: +39 0471 20 90 20

E-Mail: bozen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com