

Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

# Proprietà storica con carattere e panorama sopra Bolzano

**CODICE OGGETTO: IT254152187**



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 392 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.694 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> |
| Caratteristiche        | Caminetto, Balcone     |

CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Dati energetici

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                                 | legno      |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 14.06.2035 |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico              | 160.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza<br>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



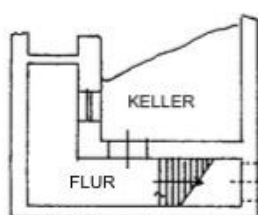
CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## La proprietà

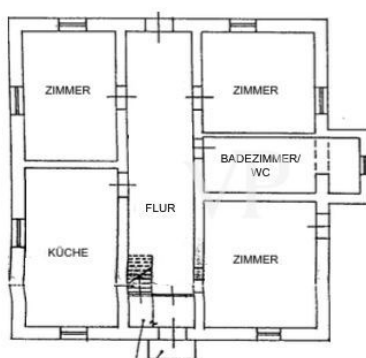


CODICE OGGETTO: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Planimetrie

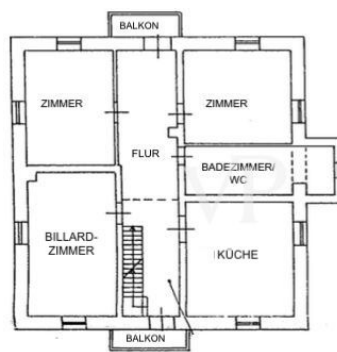


KELLERGESCHOSS

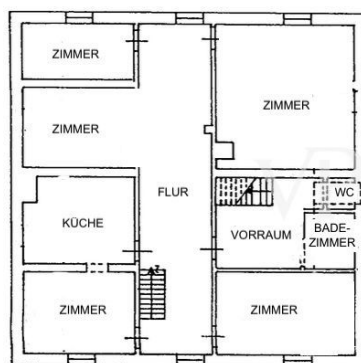


ERDGESCHOSS





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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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](mailto:bozen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)