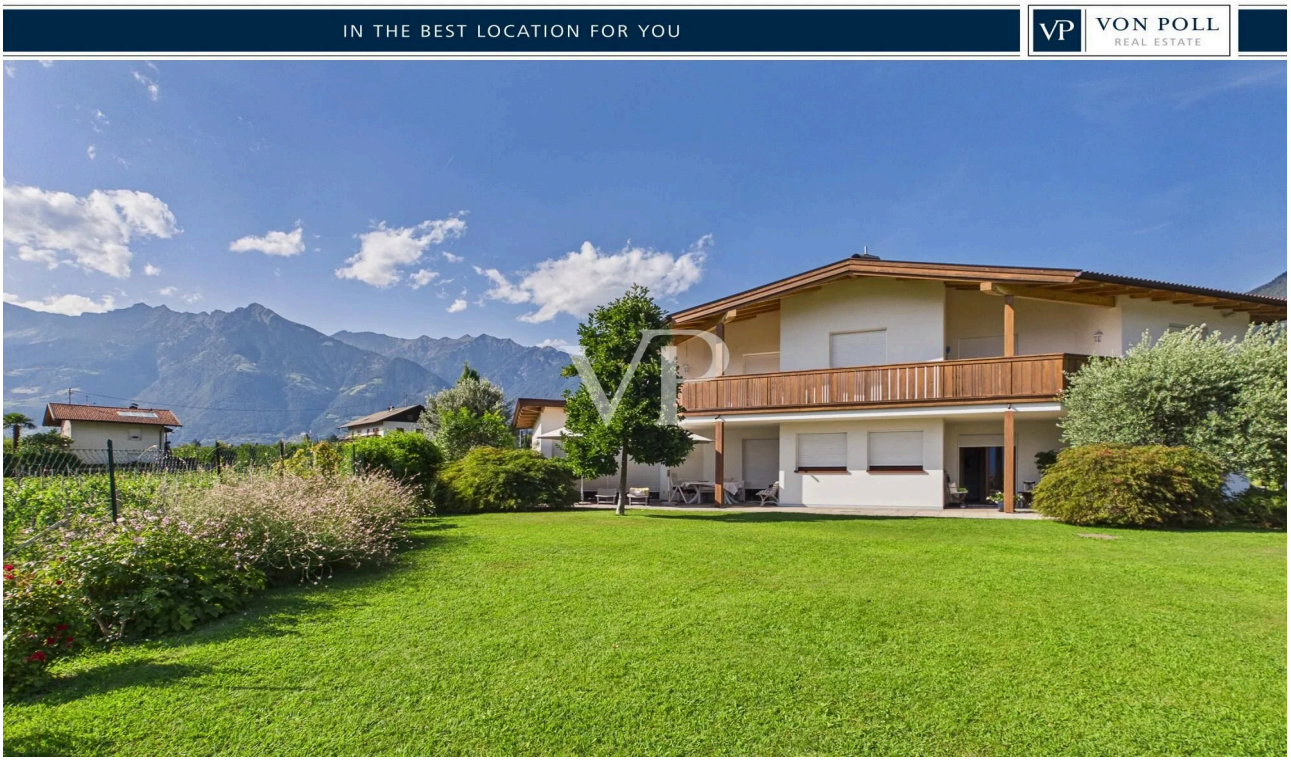
Meran – Merano

Villa independiente situada en una zona verde y soleada – Amplio jardín con vistas a las montañas del Tirol del Sur

Número de propiedad: IT264153151



PRECIO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 239 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1218 m^2

Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

De un vistazo

Número de propiedad	IT264153151
Superficie habitable	ca. 239 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2009

Precio de compra	2.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Espacio total	ca. 389 m²
Espacio utilizable	ca. 389 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.06.2036

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	36.33 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propiedad





Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

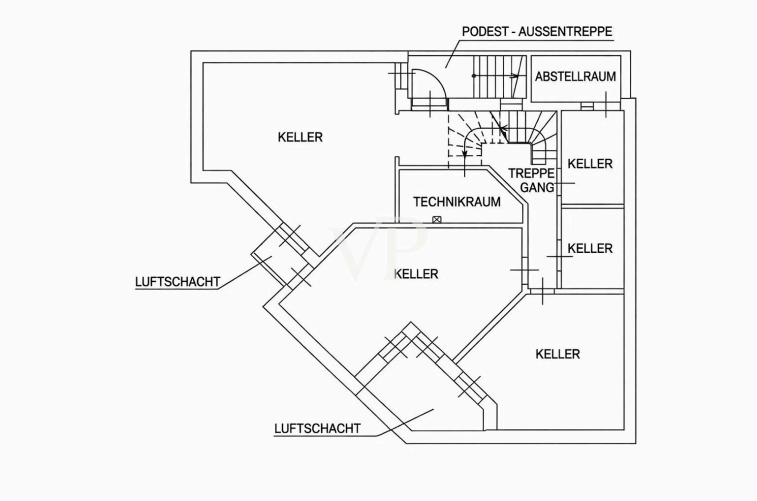
La propiedad

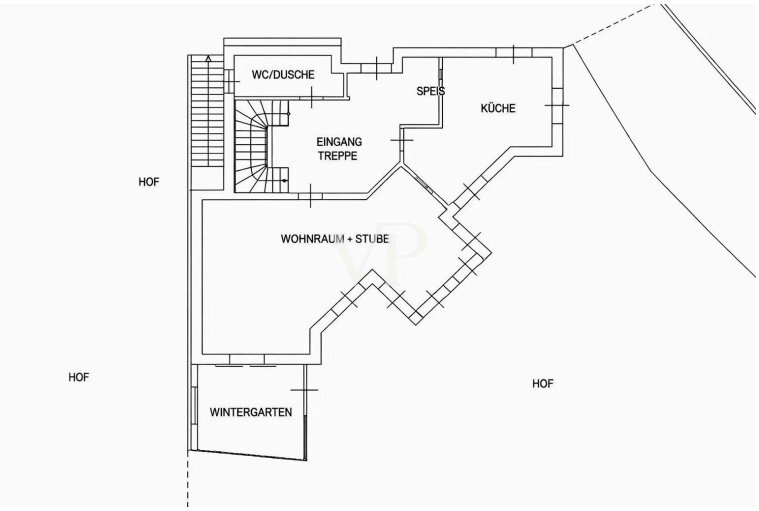


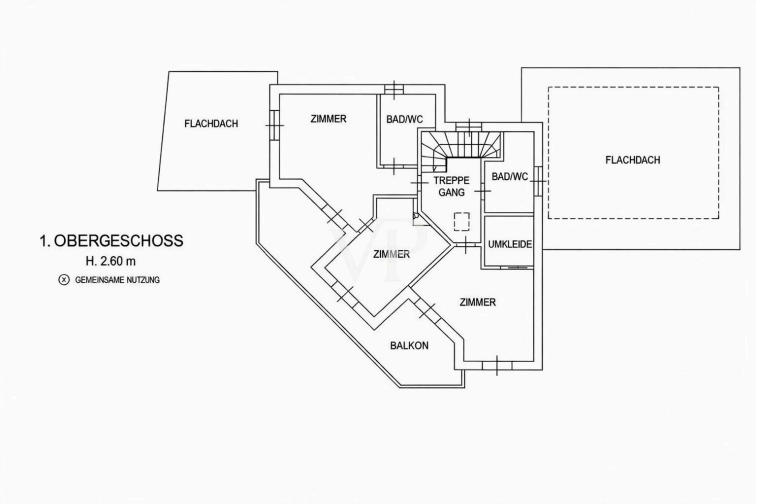


Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Una primera impresión

Situada en una de las zonas residenciales más codiciadas de Merano, enclavada en un idílico paisaje natural y, sin embargo, a solo unos minutos a pie del centro histórico de la ciudad, esta extraordinaria villa unifamiliar se presenta como una auténtica joya. La propiedad combina la tranquilidad y la privacidad absolutas con una excelente infraestructura y ofrece un ambiente único para todos aquellos que deseen combinar la vida en contacto con la naturaleza con las comodidades urbanas.

Situada en una amplia parcela de unos 1.218 m², cuenta con un extenso jardín privado, cuidadosamente diseñado, con magníficas vistas a las montañas del Tirol del Sur que la rodean. El entorno verde, la orientación soleada y la extraordinaria privacidad confieren a la propiedad un encanto muy especial y crean un lugar para sentirse a gusto y relajarse.

La villa cuenta con una superficie habitable neta de unos 239 m² y destaca por su generosa distribución, sus estancias inundadas de luz y sus numerosas posibilidades de uso. Los materiales de alta calidad, los elementos tradicionales y la moderna tecnología doméstica crean una combinación armoniosa entre la elegancia atemporal y el confort acogedor.

El corazón de la casa lo constituye la amplia zona de estar con acceso directo al jardín. Una sala tradicional del Tirol del Sur aporta al concepto de vivienda un ambiente cálido y auténtico y, junto con la clásica estufa de leña, constituye un acogedor punto de encuentro para pasar momentos agradables con la familia y los amigos. Los amplios ventanales garantizan la luminosidad de las estancias y ofrecen unas maravillosas vistas a la naturaleza.

La villa cuenta con un total de cuatro amplios dormitorios, que ofrecen espacio suficiente para toda la familia, así como para invitados o para habilitar una oficina en casa. El espacio se completa con tres cómodos cuartos de baño, que garantizan un alto nivel de funcionalidad y confort.

Otra gran ventaja es el sótano, que ocupa toda la planta inferior. Aquí hay cinco amplios espacios disponibles que pueden utilizarse idealmente como sala de aficiones, zona de fitness, bodega, taller, zonas de almacenamiento o adaptarse individualmente según las necesidades personales.

La zona exterior tampoco deja nada que desear. Además del amplio jardín, la vivienda cuenta con un garaje doble cubierto, varias plazas de aparcamiento exteriores adicionales en el patio interior y un trastero independiente para muebles y herramientas de jardín, así como para guardar todo el material necesario para el

mantenimiento de la zona exterior.

La calefacción por suelo radiante en todas las estancias garantiza un ambiente agradable, asegurando una distribución uniforme y eficiente de la energía. La tradicional estufa de leña complementa el sistema de calefacción con mucho estilo y crea un ambiente especialmente acogedor, sobre todo en los meses de invierno.

Esta excepcional villa aúna amplitud, privacidad, cercanía a la naturaleza y calidad de vida al más alto nivel. La combinación de su tranquila ubicación rodeada de vegetación, la proximidad inmediata al centro de Merano, la amplia parcela y el equipamiento de alta calidad convierten a esta propiedad en una oportunidad única en el mercado inmobiliario del Tirol del Sur.

Una propiedad que satisface las exigencias más elevadas y ofrece a sus futuros propietarios un hogar exclusivo en una de las zonas residenciales más bellas de Merano.

Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Todo sobre la ubicación

Merano ha sido desde siempre uno de los lugares más codiciados para vivir en el Tirol del Sur. Esta ciudad balneario, rica en tradición, combina el encanto mediterráneo con el paisaje alpino y ofrece una calidad de vida excepcional, apreciada mucho más allá de las fronteras regionales. Las palmeras y los cipreses caracterizan el paisaje urbano tanto como las imponentes cumbres del macizo de Texel: una combinación única de naturaleza, cultura y vida urbana.

La vivienda se encuentra en la Schotterwerkstraße, una calle residencial agradablemente tranquila situada en la zona oeste de Merano. La ubicación destaca por su equilibrada combinación de privacidad, buenas infraestructuras y distancias cortas. El centro histórico de la ciudad, con sus pintorescos arcades, boutiques exclusivas, acogedoras cafeterías y excelentes restaurantes, se encuentra a solo unos minutos y invita a dar relajantes paseos y a disfrutar del momento.

También el famoso paseo del Passer, los magníficos jardines del castillo de Trauttmansdorff y las prestigiosas termas de Merano se encuentran a una distancia cómoda y resaltan el gran valor recreativo y de ocio de esta zona residencial. Numerosos espacios verdes, senderos para pasear y carriles bici, así como los viñedos de los alrededores, crean un entorno residencial cercano a la naturaleza y ofrecen en cada estación del año múltiples posibilidades para disfrutar de un ocio activo.

La infraestructura satisface todas las necesidades: las tiendas, panaderías, colegios, guarderías, farmacias, bancos y centros médicos se encuentran en las inmediaciones y son fácilmente accesibles. Al mismo tiempo, la excelente conexión con el transporte público y con la red viaria interregional garantiza una movilidad óptima tanto dentro de la ciudad como más allá de sus límites.

Merano es sinónimo de un estilo de vida que combina armoniosamente el disfrute, la cultura y la naturaleza. Un variado programa de eventos, una gastronomía de renombre, bodegas con gran tradición y numerosas ofertas deportivas y de ocio convierten a la ciudad en un lugar de vida animado y atractivo durante todo el año. Ya sean horas de relax en los cuidados parques, largas rutas de senderismo por las montañas de los alrededores o un capuchino bajo las palmeras del casco antiguo, aquí el confort urbano se combina de forma única con el estilo de vida sureño.

Número de propiedad: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)
Tel.: +39 0471 20 90 20
E-Mail: bozen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com