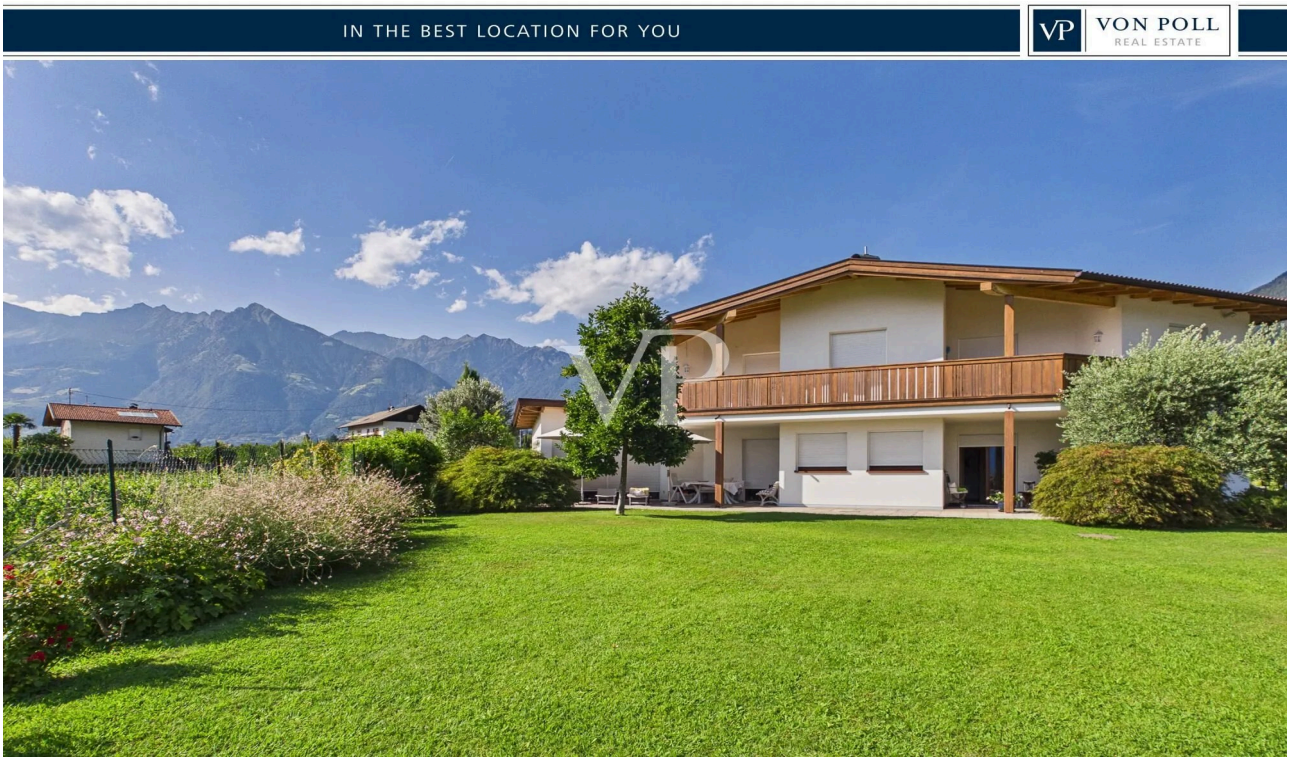
Meran – Merano

Villa individuelle située dans un cadre verdoyant et ensoleillé – Grand jardin avec vue sur les montagnes du Tyrol du Sud

CODE DU BIEN: IT264153151



PRIX D'ACHAT: 2.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 239 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1218 m^2

CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT264153151	Prix d'achat	2.300.000 EUR
Surface habitable	ca. 239 m²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Surface total	ca. 389 m²
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 389 m²
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse
Année de construction	2009		

CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.06.2036

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	36.33 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

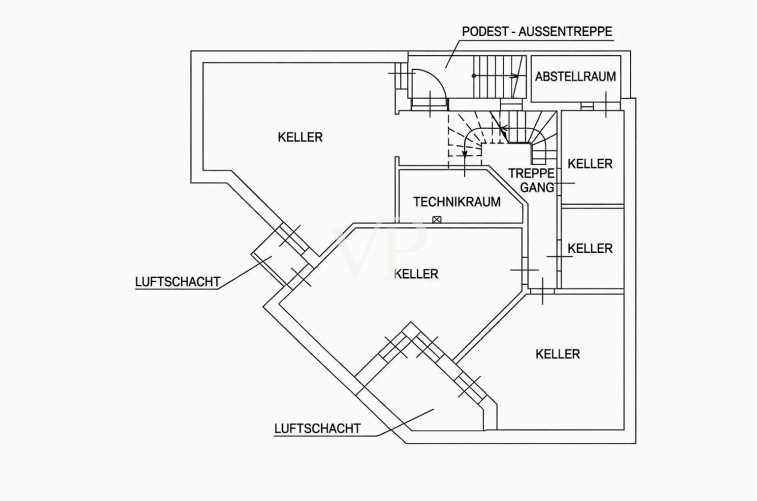
La propriété

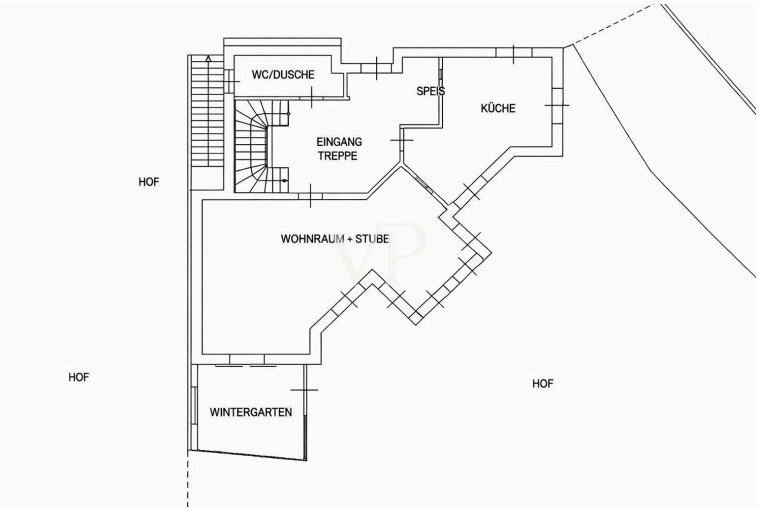


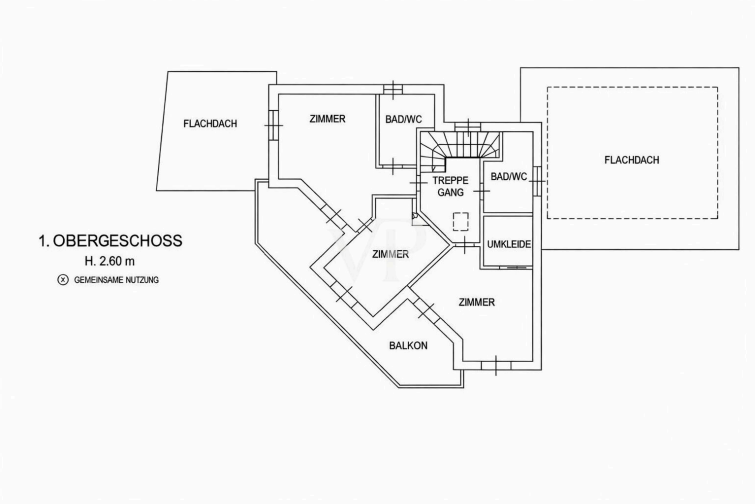


CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Une première impression

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Merano, nichée au cœur d'un paysage naturel idyllique tout en étant à quelques minutes à pied seulement du centre-ville historique, cette villa individuelle d'exception est une véritable perle rare. La propriété allie calme absolu et intimité à une infrastructure exceptionnelle, offrant un cadre de vie unique à tous ceux qui souhaitent concilier vie au cœur de la nature et confort urbain.

Située sur un vaste terrain d'environ 1 218 m², elle s'ouvre sur un vaste jardin privé aménagé avec soin, offrant une vue imprenable sur les montagnes environnantes du Tyrol du Sud. Le cadre verdoyant, l'exposition ensoleillée ainsi que l'intimité exceptionnelle confèrent à cette propriété un charme tout particulier et en font un lieu propice au bien-être et à la détente.

La villa dispose d'une surface habitable nette d'environ 239 m² et séduit par son agencement spacieux, ses espaces de vie baignés de lumière et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Des matériaux haut de gamme, des éléments traditionnels et des équipements techniques modernes créent un mariage harmonieux entre élégance intemporelle et confort de vie.

Le cœur de la maison est constitué par le vaste espace de vie donnant directement sur le jardin. Une « Stube » traditionnelle du Tyrol du Sud confère au concept d'habitation une atmosphère chaleureuse et authentique et, associée au poêle à bois classique, constitue un point central convivial pour passer des moments agréables en famille et entre amis. De grandes baies vitrées garantissent la luminosité des pièces et offrent une vue magnifique sur la verdure.

La villa dispose au total de quatre chambres spacieuses, offrant suffisamment d'espace pour toute la famille ainsi que pour les invités ou pour aménager un bureau à domicile. L'espace habitable est complété par trois salles de bains confortables, garantissant un haut niveau de fonctionnalité et de confort.

Le sous-sol entièrement aménagé constitue un autre atout majeur. Il comprend cinq pièces spacieuses pouvant être utilisées comme salle de loisirs, espace de remise en forme, cave à vin, atelier, espaces de rangement ou aménagées selon vos besoins personnels.

L'espace extérieur comble également tous les souhaits. Outre le vaste jardin, la propriété dispose d'un double garage couvert, de plusieurs places de stationnement supplémentaires dans la cour intérieure ainsi que d'un local de rangement séparé pour les meubles et outils de jardin, ou pour entreposer tout le matériel nécessaire à

l’entretien extérieur.

Le chauffage au sol installé dans toutes les pièces à vivre assure un climat intérieur agréable en garantissant une diffusion de la chaleur homogène et économe en énergie. Le poêle à bois traditionnel complète le système de chauffage avec élégance et crée une atmosphère particulièrement chaleureuse, notamment pendant les mois d’hiver.

Cette villa d’exception allie espace, intimité, proximité avec la nature et qualité de vie au plus haut niveau. La combinaison d’un cadre verdoyant et paisible, de la proximité immédiate du centre-ville de Merano, d’un terrain spacieux et d’équipements haut de gamme fait de cette propriété une opportunité rare sur le marché immobilier du Tyrol du Sud.

Un bien immobilier qui répond aux exigences les plus élevées et offre à ses futurs propriétaires un cadre de vie exclusif dans l’un des plus beaux quartiers résidentiels de Merano.

CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Tout sur l'emplacement

Merano compte depuis toujours parmi les lieux de vie les plus prisés du Tyrol du Sud. Cette ville thermale riche en traditions allie le charme méditerranéen à un cadre alpin et offre une qualité de vie exceptionnelle, appréciée bien au-delà des frontières régionales. Les palmiers et les cyprès marquent autant le paysage urbain que les imposants sommets du massif du Texel : une alliance unique entre nature, culture et vie urbaine.

Le bien immobilier est situé dans la Schotterwerkstraße, une rue résidentielle agréablement calme dans la partie ouest de Merano. L'emplacement séduit par son équilibre entre intimité, infrastructures de qualité et proximité des commodités. Le centre-ville historique, avec ses arcades pittoresques, ses boutiques exclusives, ses cafés chaleureux et ses excellents restaurants, est accessible en quelques minutes et invite à la flânerie et à la détente.

La célèbre promenade de la Passer, les magnifiques jardins du château de Trauttmansdorff et les thermes réputés de Merano se trouvent également à une distance raisonnable et soulignent la grande valeur de ce quartier en matière de loisirs et de détente. De nombreux espaces verts, des sentiers de promenade et des pistes cyclables, ainsi que les vignobles environnants, créent un cadre de vie proche de la nature et offrent, en toute saison, de multiples possibilités d'activités de loisirs.

Les infrastructures répondent à tous les besoins : commerces, boulangeries, écoles, crèches, pharmacies, banques et établissements médicaux se trouvent à proximité immédiate et sont facilement accessibles. Parallèlement, l'excellente desserte par les transports en commun ainsi que par le réseau routier interrégional garantit une mobilité optimale au sein de la ville et au-delà.

Merano incarne un art de vivre qui allie harmonieusement plaisir, culture et nature. Un programme d'événements varié, une gastronomie réputée, des domaines viticoles riches en traditions ainsi que de nombreuses activités sportives et de loisirs font de la ville un lieu de vie animé et attrayant tout au long de l'année. Que ce soit pour passer des moments de détente dans les parcs soigneusement entretenus, faire de longues randonnées dans les montagnes environnantes ou déguster un cappuccino sous les palmiers de la vieille ville, le confort urbain s'allie ici de manière unique à l'art de vivre méridional.

CODE DU BIEN: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com