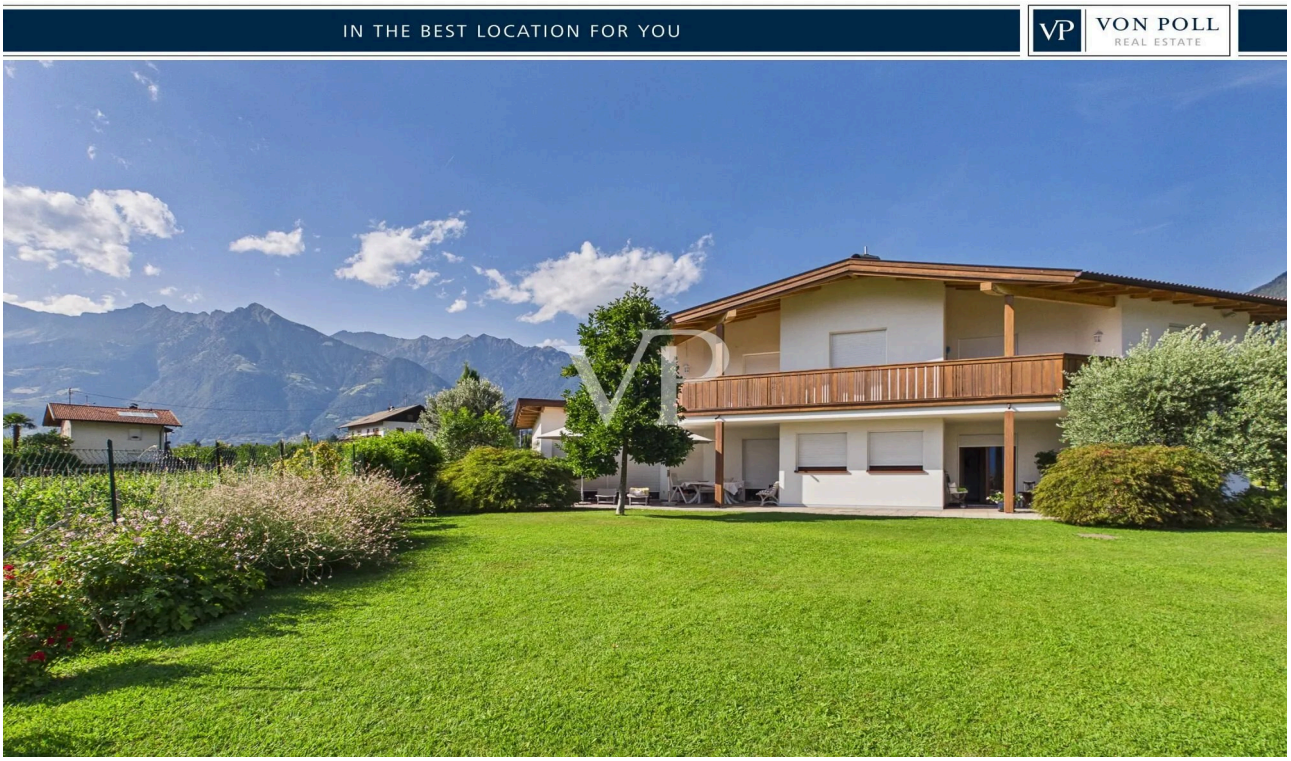
Meran – Merano

Villa indipendente in una zona verdeggiante e soleggiata – Ampio giardino con vista sulle montagne dell'Alto Adige

Codice oggetto: IT264153151



PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 239 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1218 m^2

Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

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

Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT264153151
Superficie netta	ca. 239 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2009

Prezzo d'acquisto	2.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Superficie commerciale	ca. 389 m²
Superficie lorda	ca. 389 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.06.2036

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	36.33 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

La proprietà





Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

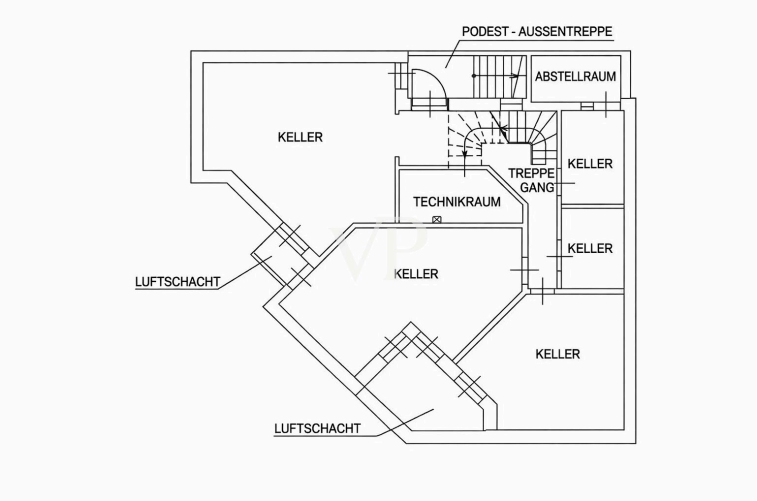
La proprietà

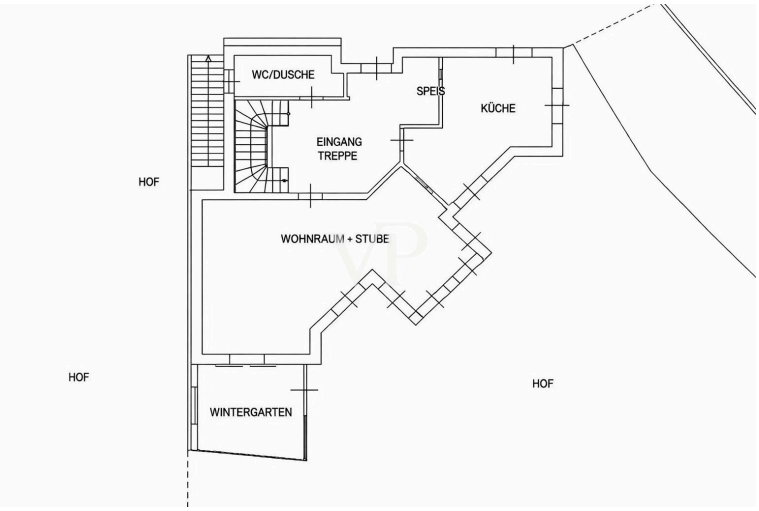


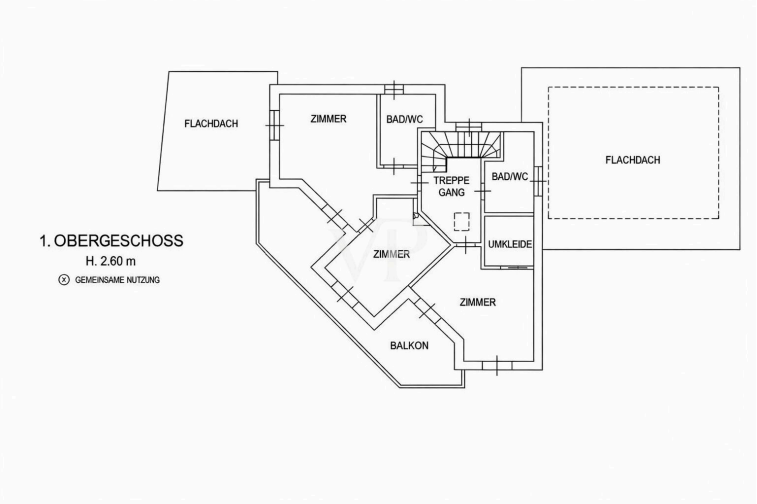


Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Planimetrie







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: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Una prima impressione

Situata in una delle zone residenziali più ambite di Merano, immersa in un idilliaco paesaggio naturale eppure a pochi minuti a piedi dal centro storico della città, questa straordinaria villa indipendente si presenta come una vera rarità. La proprietà coniuga tranquillità assoluta e privacy con un'eccellente infrastruttura e offre un ambiente abitativo unico per tutti coloro che desiderano unire la vita a contatto con la natura al comfort urbano.

Situata su un ampio terreno di circa 1.218 m², la villa si affaccia su un giardino privato spazioso e curato con una splendida vista sulle montagne altoatesine circostanti. Il contesto verdeggiante, l'esposizione soleggiata e la straordinaria privacy conferiscono all'immobile un fascino del tutto particolare e creano un luogo in cui sentirsi a proprio agio e rilassarsi.

La villa dispone di una superficie abitabile netta di circa 239 m² e convince grazie a una generosa disposizione degli spazi, zone giorno inondate di luce e numerose possibilità di utilizzo. Materiali di alta qualità, elementi tradizionali e moderne tecnologie domestiche creano un connubio armonioso tra eleganza senza tempo e confortevole benessere abitativo.

Il cuore della casa è costituito dall'ampio soggiorno con accesso diretto al giardino. Una tradizionale "Stube" altoatesina conferisce all'ambiente un'atmosfera calda e autentica e, insieme alla classica stufa a legna, costituisce un accogliente punto di ritrovo per momenti conviviali con la famiglia e gli amici. Le ampie vetrate garantiscono ambienti luminosi e offrono una splendida vista sul verde.

La villa offre in totale quattro spaziose camere da letto, che garantiscono spazio a sufficienza per tutta la famiglia, per gli ospiti o per un ufficio domestico. Lo spazio disponibile è completato da tre comodi bagni, che assicurano funzionalità e comfort abitativo di alto livello.

Un altro grande punto di forza è il seminterrato completamente interrato. Qui sono disponibili cinque ampi locali cantina, ideali come sala hobby, area fitness, cantina per i vini, officina, spazi di stoccaggio o da utilizzare in base alle esigenze personali.

Anche l'area esterna soddisfa ogni esigenza. Oltre all'ampio giardino, l'immobile dispone di un garage doppio coperto, diversi posti auto esterni aggiuntivi nel cortile interno e un ripostiglio separato per mobili e attrezzi da giardino o per riporre tutti gli utensili necessari alla cura degli spazi esterni.

Il riscaldamento a pavimento in tutti i locali abitativi garantisce un clima piacevole,

assicurando una distribuzione del calore uniforme ed efficiente dal punto di vista energetico. La tradizionale stufa a legna completa con stile il sistema di riscaldamento e crea un'atmosfera particolarmente accogliente, soprattutto nei mesi invernali.

Questa straordinaria villa unisce spaziosità, privacy, contatto con la natura e qualità abitativa ai massimi livelli. La combinazione tra la tranquilla posizione immersa nel verde, la vicinanza immediata al centro di Merano, l'ampio terreno e le finiture di pregio rende questa proprietà un'occasione rara sul mercato immobiliare altoatesino.

Un immobile che soddisfa le esigenze più elevate e offre ai suoi futuri proprietari una dimora esclusiva in una delle zone residenziali più belle di Merano.

Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Tutto sulla posizione

Merano è da sempre una delle località residenziali più ambite dell'Alto Adige. Questa città termale ricca di tradizione coniuga l'atmosfera mediterranea con lo scenario alpino e offre una qualità della vita eccezionale, apprezzata ben oltre i confini regionali. Palme e cipressi caratterizzano il panorama urbano tanto quanto le imponenti vette del Gruppo del Texel: un connubio unico tra natura, cultura e vita urbana.

L'immobile si trova in via Schotterwerkstraße, una strada residenziale piacevolmente tranquilla nella zona occidentale di Merano. La posizione convince per il suo equilibrio tra privacy, buone infrastrutture e brevi distanze. Il centro storico della città, con i suoi pittoreschi portici, le boutique esclusive, gli accoglienti caffè e gli eccellenti ristoranti, è raggiungibile in pochi minuti e invita a rilassanti passeggiate e a soffermarsi.

Anche la famosa passeggiata sul Passer, i magnifici giardini di Castel Trauttmansdorff e le rinomate Terme di Merano si trovano a comoda distanza e sottolineano l'alto valore ricreativo e di svago di questa zona residenziale. Numerosi spazi verdi, sentieri pedonali e piste ciclabili, nonché i vigneti circostanti, creano un ambiente residenziale a contatto con la natura e offrono in ogni stagione molteplici possibilità per un tempo libero attivo.

Le infrastrutture soddisfano ogni esigenza: negozi, panetterie, scuole, asili, farmacie, banche e strutture sanitarie si trovano nelle immediate vicinanze e sono facilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, gli eccellenti collegamenti con i mezzi pubblici e con la rete stradale interregionale garantiscono una mobilità ottimale all'interno della città e oltre.

Merano è sinonimo di uno stile di vita che coniuga armoniosamente piacere, cultura e natura. Un ricco programma di eventi, una gastronomia rinomata, cantine ricche di tradizione e numerose offerte sportive e ricreative rendono la città un centro di vita vivace e attraente durante tutto l'anno. Che si tratti di ore di relax nei parchi ben curati, di lunghe escursioni sulle montagne circostanti o di un cappuccino sotto le palme nel centro storico, qui il comfort urbano si fonde in modo unico con lo stile di vita mediterraneo.

Codice oggetto: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

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