Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Exklusive Doppelhaushälfte – Zero Energy Building (A)

Objektnummer: IT264153264



KAUFPREIS: 1.540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1206 m^2

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264153264	Kaufpreis	1.540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	8	Gesamtfläche	ca. 414 m²
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	2026		
Stellplatz	8 x Andere		

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	04.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





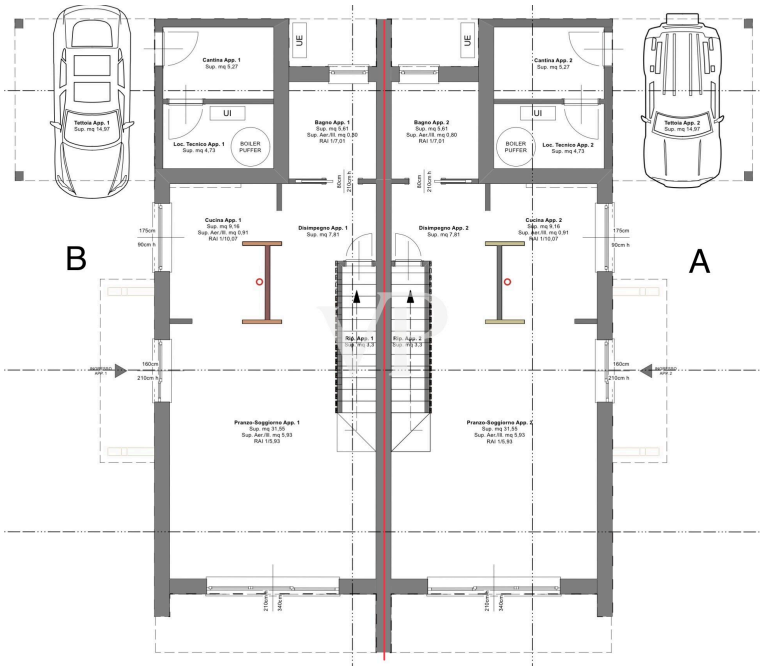
Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

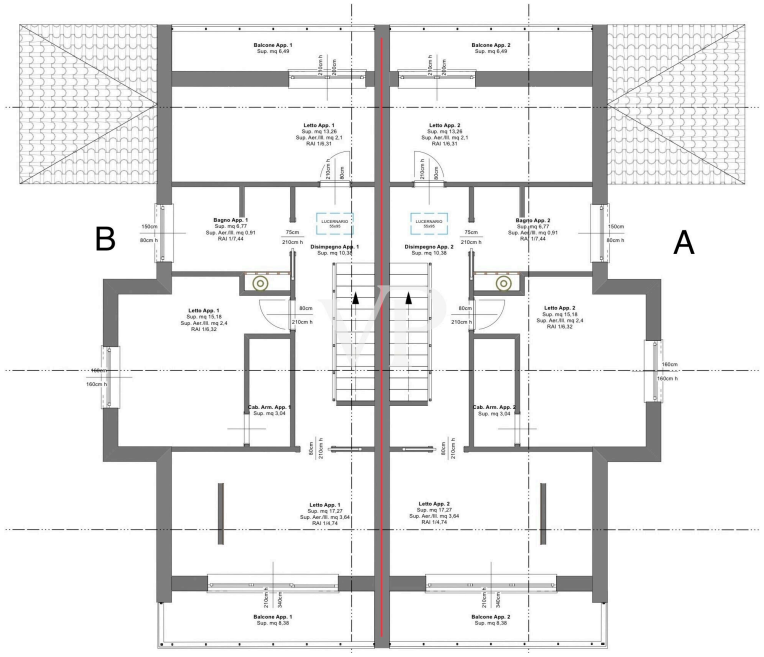
Die Immobilie

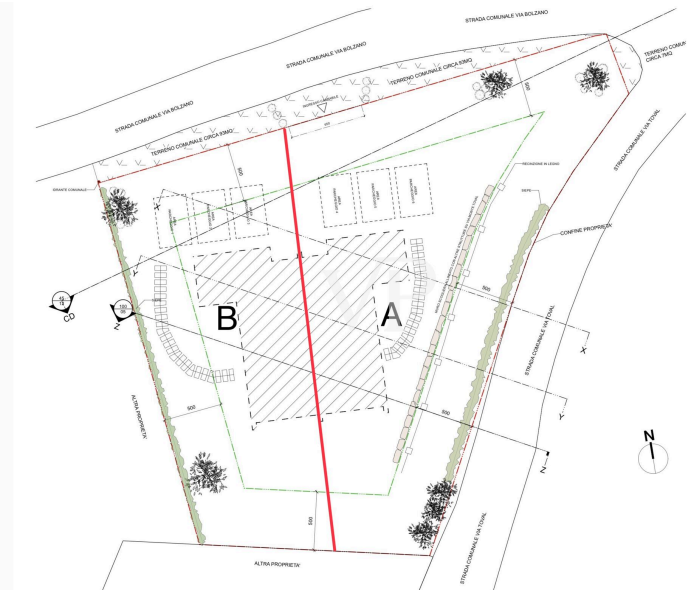


Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Ein erster Eindruck

Zwei Häuser nah beieinander. Aber nicht zu nah.

Vielleicht ist genau das die besondere Qualität von Villini dell'Alpe: am selben Ort zu leben und dennoch den eigenen Freiraum, den eigenen Rhythmus und die persönliche Unabhängigkeit zu bewahren.

Am Mendelpass entsteht ein außergewöhnliches Anwesen mit zwei eigenständigen, spiegelbildlich angelegten Wohneinheiten, die sich zu einem einheitlichen, zeitgemäßen Architekturkonzept verbinden und gemeinsam erworben werden können. Eine ideale Lösung für zwei Generationen einer Familie, für Eltern und Kinder, die in unmittelbarer Nähe zueinander leben möchten, oder für alle, die sich ein zweites, vollkommen unabhängiges Zuhause für Familie und Gäste wünschen.

Zwei Häuser. Ein gemeinsamer Ort zum Leben.

Im Inneren prägen Holz, Licht und großzügige Glasflächen das Wohngefühl – und holen auf ganz natürliche Weise die Bergwelt ins Haus. Die offen gestalteten Wohnbereiche bilden das Herzstück beider Einheiten und gehen optisch fließend in die Gärten und die umliegende Landschaft über. Im Winter wird die verschneite Bergkulisse Teil des Wohnraums; in der warmen Jahreszeit verlagert sich das Leben ganz selbstverständlich nach draußen – unter die bioklimatischen Pergolen und in die von einem Garden Designer gestalteten Gärten.

Zeitgemäße Architektur trifft auf eine leistungsstarke Holzbauweise, sorgfältig ausgewählte Materialien und moderne Gebäudetechnik, die den Alltag komfortabel und unkompliziert macht. Photovoltaikanlagen mit Batteriespeichern, Smart-Home-Technologie, Fußbodenheizung und jeweils eigenständige Energiesysteme ermöglichen es beiden Wohneinheiten, vollständig unabhängig voneinander zu funktionieren – und dennoch Teil eines gemeinsamen Anwesens zu sein.

Gerade diese Eigenständigkeit unterscheidet Villini dell'Alpe von einer klassischen großzügigen Villa. Man kann nah beieinander sein, ohne jeden Moment miteinander teilen zu müssen. Man kann den Menschen, die einem wichtig sind, nicht nur ein Gästezimmer, sondern ein echtes eigenes Zuhause bieten. Und man schafft eine Immobilie, die sich über viele Jahre flexibel an die Bedürfnisse einer Familie anpassen kann.

Die Freiheit, zusammen zu sein – und die ebenso wertvolle Freiheit, auch einmal die eigene Tür schließen zu können.

Villini dell'Alpe wird nach dem Modell „Grundstück + Bauauftrag" angeboten: Der Käufer erwirbt das Baugrundstück einschließlich des dazugehörigen genehmigten Projekts und beauftragt gleichzeitig im Rahmen eines Werkvertrags die schlüsselfertige Errichtung der gesamten Doppelvilla.

Der angegebene Preis von 1.540.000 Euro bezieht sich auf das gesamte Anwesen mit beiden Wohneinheiten, jeweils ausgeführt gemäß der Premium-Baubeschreibung.

Die Immobilie unterliegt den Bestimmungen des sogenannten Gilmozzi-Gesetzes.

Ich habe dabei bewusst nicht Wort für Wort übersetzt, sondern den italienischen Ton in ein natürliches, hochwertiges Deutsch übertragen, wie es für ein gehobenes Immobilienexposé passend ist.

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Ausstattung und Details

Warum ist dieses Haus seinen Preis wert?
Villini dell'Alpe wird in nachhaltiger Holzbauweise errichtet. Die tragende Holzkonstruktion ist nach erdbebensicheren Kriterien geplant und erfüllt die Feuerwiderstandsklasse REI 60. Die leistungsstarke Gebäudehülle umfasst eine Dämmung aus Steinwolle, hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung sowie teilweise Außenverkleidungen aus thermisch behandeltem nordischem Holz.
Die beiden Wohneinheiten sind sowohl technisch als auch energetisch vollständig voneinander unabhängig. Jede Einheit verfügt über ein integriertes System mit Hybridanlage aus Wärmepumpe und Gastherme, eine flächenintegrierte Fußbodenklimatisierung zum Heizen und Kühlen der Räume sowie die Warmwasserbereitung. Die wichtigsten Funktionen des Raumklimas sind in das Smart-Home-System eingebunden und können auch aus der Ferne gesteuert und programmiert werden.
Von besonderer Bedeutung ist die energetische Ausstattung: Jede Wohneinheit erhält eine Photovoltaikanlage mit 6 kWp, einen Batteriespeicher mit 12 kWh, eine elektrische Anschlussleistung von 6 kW sowie ein dreiphasiges Ladesystem für Elektrofahrzeuge mit dynamischem Lastmanagement. Die Smart-Home-Technologie ermöglicht eine koordinierte Steuerung von Beleuchtung, Raumklima und Sicherheit sowie eine intelligente Nutzung der selbst erzeugten Energie.
Auch die hochwertige Innenausstattung ist ein wesentlicher Bestandteil des Projekts. Die im Preis enthaltene Premium-Baubeschreibung sieht Feinsteinzeugböden im Erdgeschoss und Eichenparkett von Woodco im Obergeschoss, Design-Innentüren, wandbündige Sanitärobjekte, Armaturen von Grohe in mattem Schwarz mit thermostatischer Duschsäule sowie Glasduschen vor. Materialien und Ausführungen können innerhalb der in der Baubeschreibung vorgesehenen Produktlinien individuell ausgewählt werden und bieten damit Spielraum für die persönliche Gestaltung beider Wohneinheiten.
Im Außenbereich verfügt jede Einheit über einen eigenen, von einem professionellen Garden Designer gestalteten Garten mit bereits angelegter Bepflanzung, Bewässerungsanlage und Zisterne zur Regenwassernutzung. Bioklimatische Pergolen mit verstellbaren Lamellen erweitern den Wohnraum nach draußen. Carports, Technikräume und Keller ergänzen die funktionale Ausstattung des Anwesens.
Für Käufer mit höheren Ansprüchen an Individualisierung steht die Gold-Ausstattung zur Verfügung. Sie erweitert die Auswahl- und Upgrade-Möglichkeiten unter anderem bei Oberflächen und Materialien, Bodenbelägen, Bädern, Türen, Smart-Home-Technik, Photovoltaikleistung und Klimakomfort – entsprechend den Vorgaben der jeweiligen Baubeschreibung.
Auf Wunsch kann die Planung darüber hinaus um zusätzliche Lösungen ergänzt werden, die auf die individuelle Nutzung des Hauses abgestimmt sind. Dazu zählt

beispielsweise die Möglichkeit, einen Kamin vorzusehen. Ebenso können spezielle Winterlösungen für die Außenwege und den Carportbereich geprüft werden, die den Umgang mit Schnee und Eis erleichtern. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt entsprechend den Wünschen des Käufers und unter Berücksichtigung der jeweiligen technischen Machbarkeit.

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Alles zum Standort

Villini dell'Alpe befindet sich in ruhiger und sonniger Lage auf der Mendel, im Gemeindegebiet von Ruffrè-Mendola, auf rund 1.330 Metern Meereshöhe. Eingebettet in eine alpine Landschaft aus Wäldern, Wiesen und weitläufigen Wandergebieten bietet die Lage ein besonders naturnahes Wohnumfeld. Nur wenige Minuten entfernt liegt der Mendelpass auf 1.363 Metern Höhe, von dem sich beeindruckende Ausblicke auf das Etschtal, die Dolomiten und die Bergwelt des Nonstals eröffnen.

Die Höhenlage in Kombination mit dem nahezu ebenen Grundstück stellt einen besonderen Vorteil dar: Das angenehme Bergklima und die Ruhe der Umgebung verbinden sich mit gut nutzbaren Außenflächen und einer komfortablen Erreichbarkeit zu jeder Jahreszeit.

Im nahe gelegenen Ruffrè stehen öffentliche Dienstleistungen, gastronomische Angebote und Einrichtungen für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Orten des Nonstals, insbesondere in Fondo und Ronzone, die in wenigen Autominuten erreichbar sind.

Auch die wichtigsten Zentren der Umgebung sind bequem angebunden: Kaltern an der Weinstraße, das Nonstal und Bozen ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung mit dem Talboden und der Südtiroler Landeshauptstadt.

Die Bergwelt hingegen beginnt praktisch direkt vor der Haustür. Wanderwege und Mountainbike-Routen durchziehen die unmittelbare Umgebung, während die nahe gelegenen Gipfel des Penegal auf 1.737 Metern und des Roen auf 2.116 Metern zu den bekanntesten Ausflugszielen der Region zählen.

Villini dell'Alpe vereint damit zwei Eigenschaften, die bei einer Immobilie in den Bergen nur selten selbstverständlich sind: naturnahes Wohnen und zugleich das Gefühl, bestens angebunden zu sein.

Objektnummer: IT264153264 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com