

Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Edificio storico residenziale e commerciale nel centro di Appiano

*CODICE OGGETTO: IT254151867*



**SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 377 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | IT254151867 |
| Superficie netta    | ca. 340 m²  |
| Vani                | 13          |
| Bagni               | 5           |
| Anno di costruzione | 1639        |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta       |
| Casa                   | Villa              |
| Superficie commerciale | ca. 605 m²         |
| Caratteristiche        | Caminetto, Balcone |

CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dati energetici

|                                         |            |                                 |                     |
|-----------------------------------------|------------|---------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.03.2034 | Consumo energetico              | 268.00 kWh/m²a      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica | G                   |

CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Una prima impressione

Questa affascinante proprietà è un imponente e prestigioso edificio residenziale e commerciale risalente al 1639 con annesso un edificio residenziale più piccolo (Stöcklhaus) proprio nel centro di San Michele - Appiano.

La casa principale dispone di un negozio al piano terra, di un piccolo appartamento per anziani, di una cantina e di locali di deposito, nonché di una profonda cantina. Il grazioso appartamento al 1° piano è attualmente occupato dal proprietario stesso, mentre l'appartamento al 2° piano dalla figlia della casa. All'ultimo piano si trova una mansarda convertibile con un'altezza di circa 4 metri sul bordo inferiore del colmo. La "Stöcklhaus", a due piani fuori terra, è raggiungibile attraverso il proprio cortile; i locali inferiori sono attualmente utilizzati come deposito, mentre il piccolo appartamento, ristrutturato nel 2006, si trova al 1° piano.

Un sistema di riscaldamento centralizzato a gas fornisce agli spazi abitativi un calore accogliente nelle giornate fredde, e ci sono anche cinque stufe in maiolica ristrutturate e funzionanti. I pavimenti delle singole stanze sono costituiti da tavole di legno storiche, alcune delle quali sono coperte da rivestimenti per motivi di protezione. Nei due appartamenti principali al 1° e al 2° piano, un corridoio spazioso e attraente con pavimenti in pietra arenaria e terracotta divide le rispettive stanze sui lati est e ovest dell'edificio.

Sono stati eseguiti regolari lavori di manutenzione, ad esempio nel 2002 sono stati rinnovati i bagni, ne sono stati installati di nuovi e sono state sostituite tutte le tubature di scarico e di alimentazione. La dependance "Stöcklhaus" è stata ristrutturata nel 2006 e la scala esterna è stata installata nel 2009. La facciata sui lati nord ed est è stata recentemente riparata e dipinta, permettendo all'edificio di risplendere nel suo splendore storico. Il negozio al piano terra e il piccolo appartamento nella "Stöcklhaus" sono attualmente affittati.

Una proprietà come questa non cambia di mano tutti i giorni, e nemmeno ogni dieci anni. Infatti, l'ultima vendita risale a 136 anni fa, nel 1889. Un'opportunità rara che non si ripresenterà tanto presto.

**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tutto sulla posizione

Questa proprietà storica unica nel suo genere si trova in una posizione privilegiata, direttamente sulla piazza del mercato di San Michele - Appiano, il vivace centro del rinomato villaggio del vino sulla Strada del Vino dell'Alto Adige. Circondato da vicoli affascinanti, edifici storici e una varietà di caffè, ristoranti e negozi, il luogo offre una perfetta combinazione di stile urbano e qualità di vita mediterranea.

Grazie alle eccellenti infrastrutture, tutti i servizi più importanti, come banche, scuole e trasporti pubblici, sono facilmente raggiungibili a piedi. I vicini vigneti, i percorsi ciclabili ed escursionistici e l'idilliaco paesaggio della Strada del Vino dell'Alto Adige invitano a rilassanti escursioni nella natura. Inoltre, il capoluogo di provincia Bolzano si trova a pochi minuti di auto e garantisce un collegamento ottimale con la rete di trasporti regionali e internazionali.

Questa proprietà combina l'eleganza storica con una posizione imbattibile - ideale per gli amanti della vita speciale e per tutti coloro che vogliono godersi la vita vibrante nel cuore di San Michele - Appiano.

**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## 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)