

Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Villa esclusiva nel mezzo di un bosco privato con vista panoramica vicino a Bolzano

*CODICE OGGETTO: IT252942282*



PREZZO D'ACQUISTO: 3.480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.425 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT252942282            |
| Superficie netta    | ca. 270 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 9                      |
| Bagni               | 5                      |
| Anno di costruzione | 2012                   |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 3.480.000 EUR          |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 556 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna        |

CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dati energetici

CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA  
VALIDO FINO A

03.03.2032

Certificazione  
energetica

Diagnosi energetica

Consumo  
energetico

16.00 kWh/m²a

Classe di efficienza  
energetica

A+

CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Una prima impressione

Villa esclusiva con vista panoramica, giardino privato e tecnologie sostenibili

Questa elegante villa si trova in posizione collinare e panoramica, immersa in un terreno recintato di circa 5.425?m<sup>2</sup> con prati e boschi. La proprietà offre una splendida vista sulla natura circostante e sulle montagne. A pochi minuti si trovano maneggi e il centro del paese con farmacia, supermercati e ristoranti, garantendo un perfetto equilibrio tra natura e servizi.

Un curato giardino privato di circa 1.600?m<sup>2</sup> circonda la villa, arricchito da un pergolato, un laghetto naturale e una sauna finlandese con vista. L'accesso avviene tramite cancello elettrico e rampa privata che conduce al garage sotterraneo con spazio per cinque auto, lavanderia e locali accessori.

### Distribuzione degli spazi

Al piano terra si trova una prima unità abitativa autonoma con ampia cucina, due camere, bagno e accesso diretto al giardino grazie alle grandi vetrate scorrevoli. Il design moderno e luminoso crea un'atmosfera calda e accogliente.

Una scala esterna porta all'abitazione principale, disposta su due livelli con galleria. L'ingresso conduce a un'ampia zona giorno con terrazza panoramica, uno studio e una scala a chiocciola che sale alla galleria. La zona notte, posta al piano inferiore, comprende tre camere e due bagni eleganti. La suite padronale dispone di bagno privato e cabina armadio, mentre l'altro bagno è dotato di una vasca freestanding di design.

### Comfort moderno e sostenibilità

La villa è certificata CasaClima A e dispone di impianti ad alta efficienza: moduli fotovoltaici sul tetto (circa 19?kWp), pompa di calore aria-acqua e riscaldamento/raffrescamento a pavimento. Il design segue i principi dell'architettura solare, con ampie superfici vetrate rivolte a sud che garantiscono luce e calore in inverno e connessione diretta con la natura.

I soffitti alti (fino a 4,10?m) e le vetrate a tutta altezza donano ariosità e luce agli ambienti. L'architettura è sobria, compatta e studiata nei dettagli per massimizzare l'efficienza energetica e il comfort abitativo. Il sistema di ventilazione con recupero di

calore contribuisce al benessere termico con un minimo consumo energetico.

Una proprietà rara e senza vincoli

La villa unisce lusso discreto, architettura sostenibile e posizione privilegiata. Perfetta per chi desidera vivere in armonia con la natura, senza rinunciare a comfort e stile.

Il bosco che circonda la proprietà include pini, larici, abeti rossi, pini cembri e altre essenze locali, contribuendo a creare un'atmosfera naturale e protetta.

**CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tutto sulla posizione

Questa proprietà colpisce per la sua particolare posizione: offre pace e privacy assolute, pur trovandosi nelle immediate vicinanze del centro di Jenesien. L'idilliaco villaggio si trova a 1.087 metri sul livello del mare e offre una vista mozzafiato sull'intera valle e sulle Dolomiti. In paese si parla quasi esclusivamente tedesco, a differenza del capoluogo di provincia Bolzano, raggiungibile in soli 15 minuti. Qui si trova il mix di stile austriaco e italiano tipico dell'Alto Adige.

La proprietà si trova a poche centinaia di metri dal grazioso centro del paese, che offre un'eccellente infrastruttura. L'asilo, la scuola primaria e secondaria, la farmacia, la caserma dei vigili del fuoco e i numerosi ristoranti sono facilmente raggiungibili a piedi. La fermata dell'autobus si trova inoltre a soli 350 metri di distanza.

La casa si trova direttamente sul sentiero escursionistico europeo E5. Da qui partono i sentieri per il vicino altopiano del Salten. Il Salten è un pittoresco altopiano con ampi prati di larici e viste spettacolari sulle Dolomiti. Ideale per escursionisti, ciclisti e amanti della natura, offre pace e relax in mezzo a una campagna incontaminata.

Un'attrazione particolare è la funivia da Bolzano a San Genesio, che è attualmente in fase di ristrutturazione e sarà presto riaperta. Il collegamento con la città di Bolzano sarà ancora più comodo ed ecologico, aumentando ulteriormente l'attrattiva di questa zona residenziale unica.

CODICE OGGETTO: IT252942282 - 39050 Jenesien – 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)