

Verona

# Zwei Wohnungen mit Parkplatz und Terrasse

Objektnummer: IT264922911



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7**

**Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona**

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

**Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>IT264922911</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>559.000 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Onder voorbehoud van commissie</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse</b>

**Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.05.2034</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>

<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>97.77 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1964</b>

Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



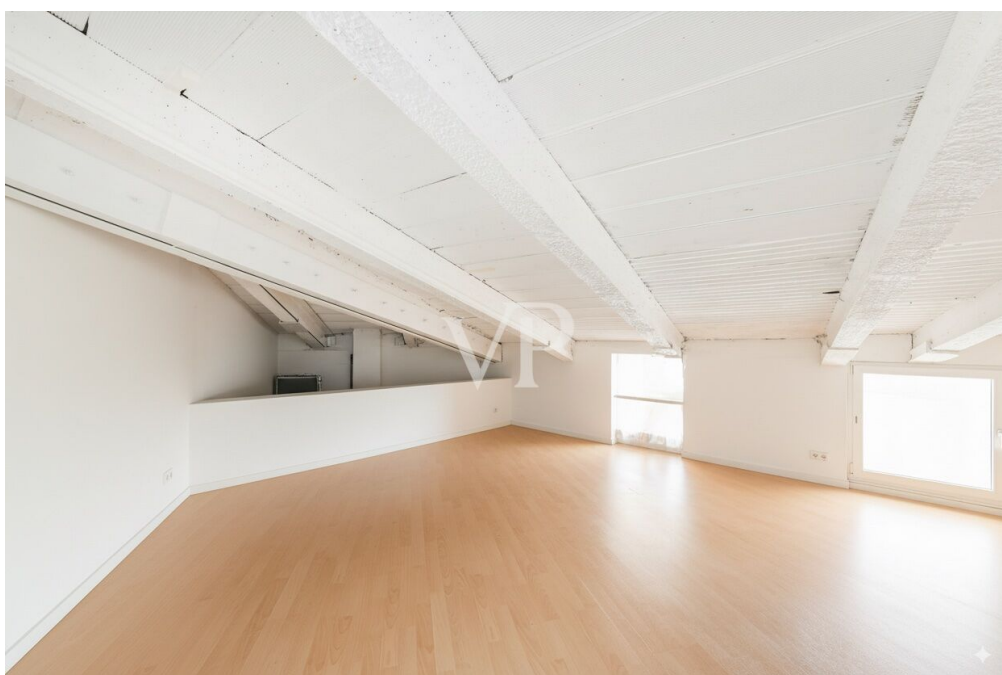
Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



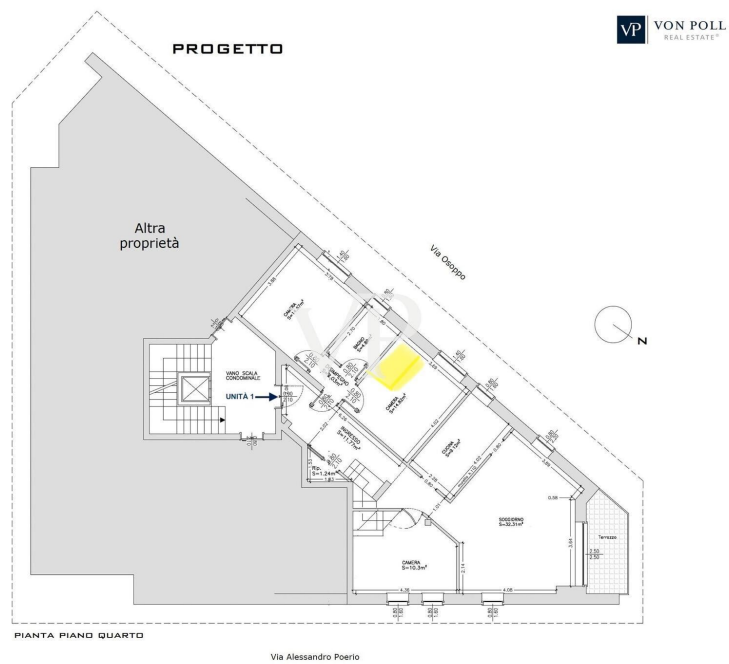
Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



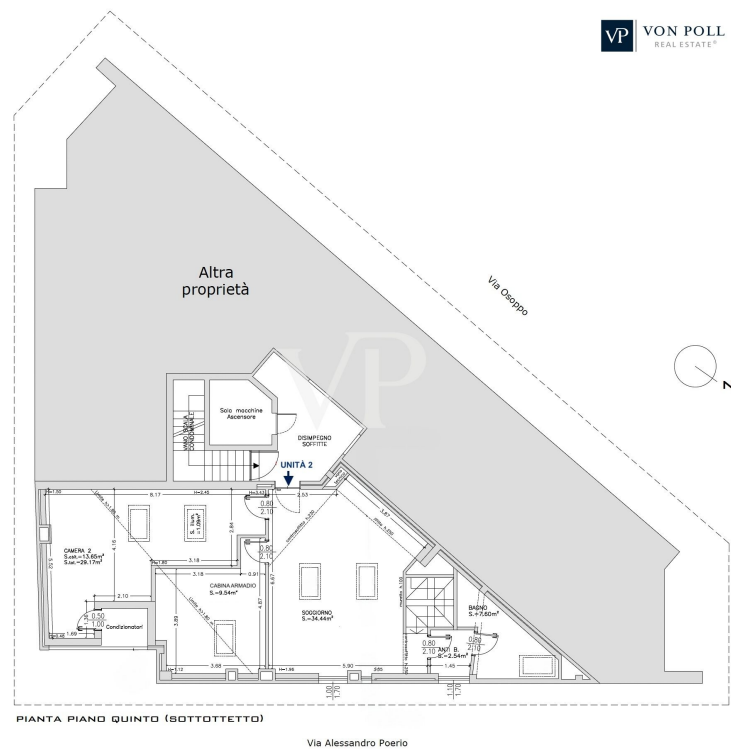
Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona

## 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: IT264922911 - 37126 Verona**

## **Ein erster Eindruck**

**Zwei unabhängige Wohnungen im vierten und fünften Stock (letzter Stock der Wohnanlage), mit einer Gesamtfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> brutto.**

**Die Fassade der Wohnanlage wurde 2006 erneuert, das Dach der Wohnanlage wurde 2006 erneuert.**

**Die vierte Etage wird im Oktober 2026 frei, die fünfte Etage hat einen Mietvertrag bis 2029 (4+4 Vertrag mit trockenem Kupon), was eine sofortige Einkommenslösung darstellt.**

**Vierter Stock - Wohnung mit Südterrasse. Insgesamt 130 Quadratmeter.**

**Die Wohnung öffnet sich auf eine Eingangshalle, die zu einem großen Wohnbereich, bestehend aus einem Wohnzimmer, moderne offene Küche, direkter Zugang zur Terrasse, hervorragende Sonnenexposition, die einen Blick auf den Sonnenuntergang bietet, zwei Doppelzimmer, Zweibettzimmer, Bad mit Fenster mit Dusche, Abstellraum. Keller. überdachter Parkplatz. Möglichkeit eines zweiten Badezimmers.**

**Im Jahr 2025 wurde die Elektrik erneuert, elektrische Leitungen erneuert, Badezimmer renoviert, Induktionsherd, Gaswarnanlage.**

**Einheit 2 - Dachgeschosswohnung im fünften und letzten Stock des Gebäudes, insgesamt 110 qm: großes Wohnzimmer mit offener Küche und Kamin, Fenster und Velux, die für viel Helligkeit sorgen, Doppelschlafzimmer, Einzelschlafzimmer/Arbeitszimmer, Fensterbad mit Dusche und Vorbad. zugehöriger Keller.**

**Ausstattung und technische Merkmale:**

- Vollständige Renovierung (2025)**
- Klimaanlage: Kanalisation im vierten Stock, Split im fünften Stock**
- Wärmeschutzfenster, motorisierte Velux**
- Wärmedämmung des Daches und Zwischendecken**
- Erneuerung der elektrischen und sanitären Anlagen**
- Neuer Heizkessel**

**Zusätzlicher Stellplatz 25.000 Euro**

**Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona**

## **Ausstattung und Details**

- Renovierung der Fassade im Jahr 2006
- Dach 2006 erneuert
- 2025 Umbau der Elektrik, Erneuerung der elektrischen Leitungen, Erneuerung des Badezimmers, Polieren der Holzböden, Erneuerung des Induktionswassererhitzers und der Küche, Gaswarnsystem

**Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona**

## **Alles zum Standort**

**Ponte Crencano ist eines der beliebtesten Wohnviertel Veronas, da es aufgrund seiner strategischen Lage die Nähe zum historischen Zentrum mit einer ruhigeren und luftigeren Dimension, fast am Fuße der Hügel, verbindet.**

**Es befindet sich im zweiten Bezirk, nordwestlich des Zentrums. Es ist eingebettet zwischen dem prestigeträchtigen Viertel Borgo Trento (dessen natürliche, weniger formale Fortsetzung es oft ist), dem hügeligen Gebiet von Quinzano und der Etsch.**

**Es ist eine Gegend, die von Familien und älteren Menschen bewohnt wird. Es herrscht ein starker Gemeinschaftssinn, der durch die Pfarrei Santa Maria Ausiliatrice und die Sportzentren (wie das CUS oder das nahe gelegene Pindemonte-Zentrum) gefördert wird.**

**Objektnummer: IT264922911 - 37126 Verona**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Weissensteiner**

---

**Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò**

**Tel.: +39 0365 690596**

**E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**