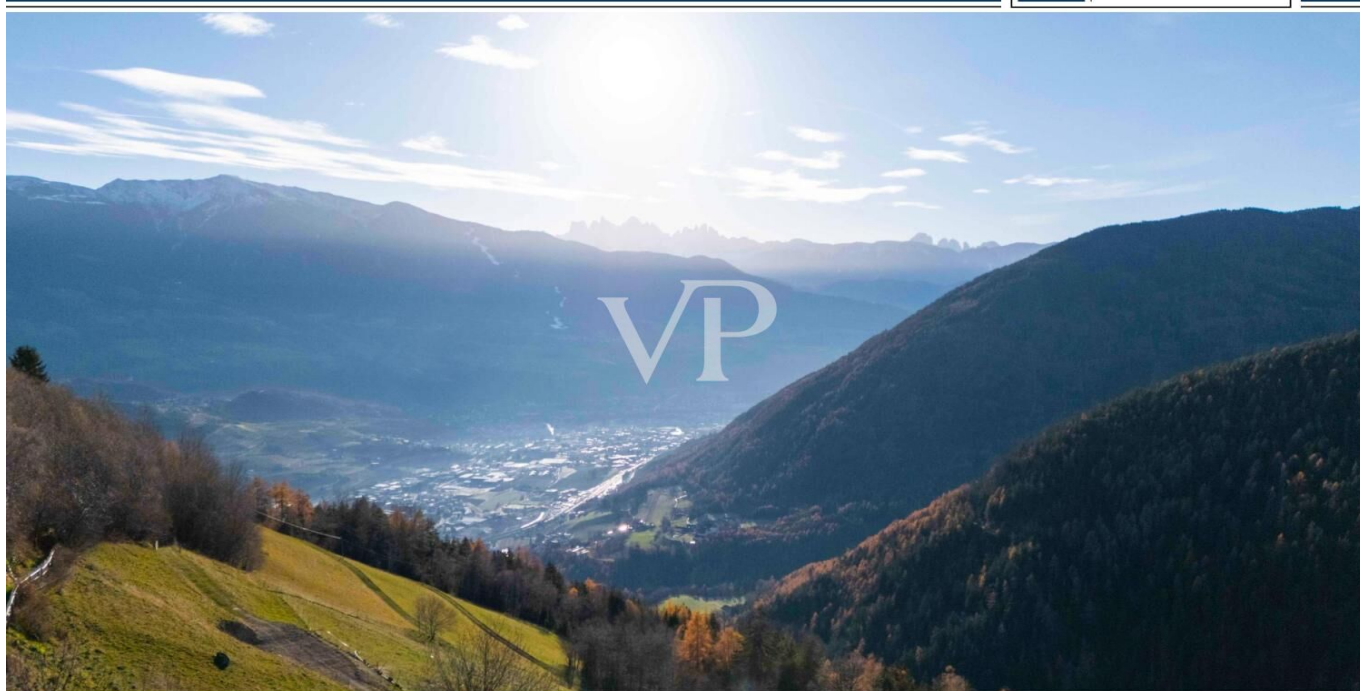


Vahrn – Varna

## Une idylle montagnarde en situation panoramique : construction ou rénovation pour votre rêve de résidence principale ou de vacances

CODE DU BIEN: IT254921973



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

PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 387 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact



CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT254921973
Surface habitable	ca. 240 m²
Pièces	10

Prix d'achat	570.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Sous réserve de la commission
Surface total	ca. 240 m²
État de la propriété	A rénover

CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





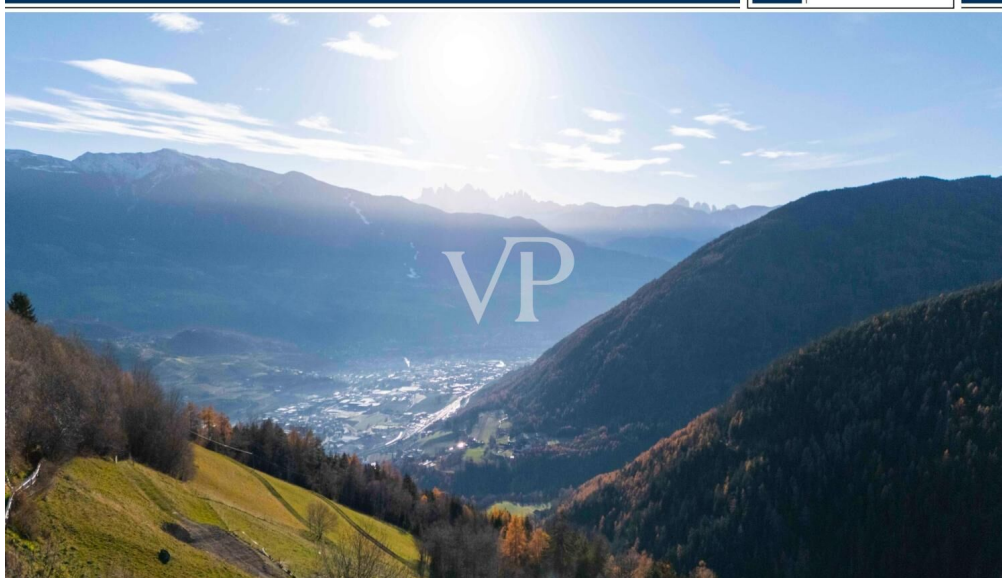
CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété



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





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

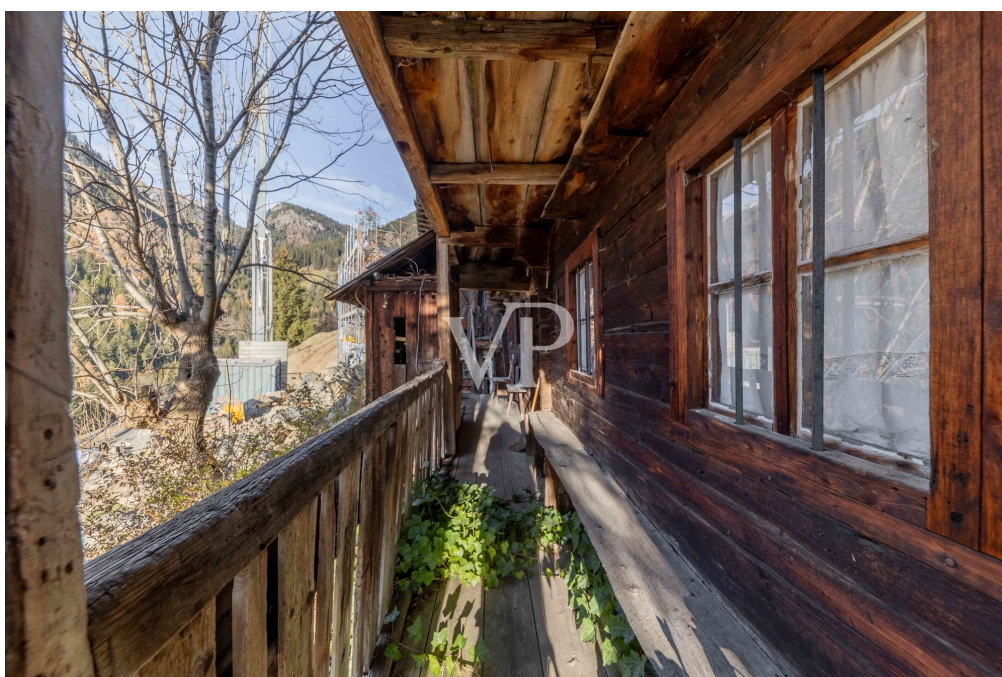
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

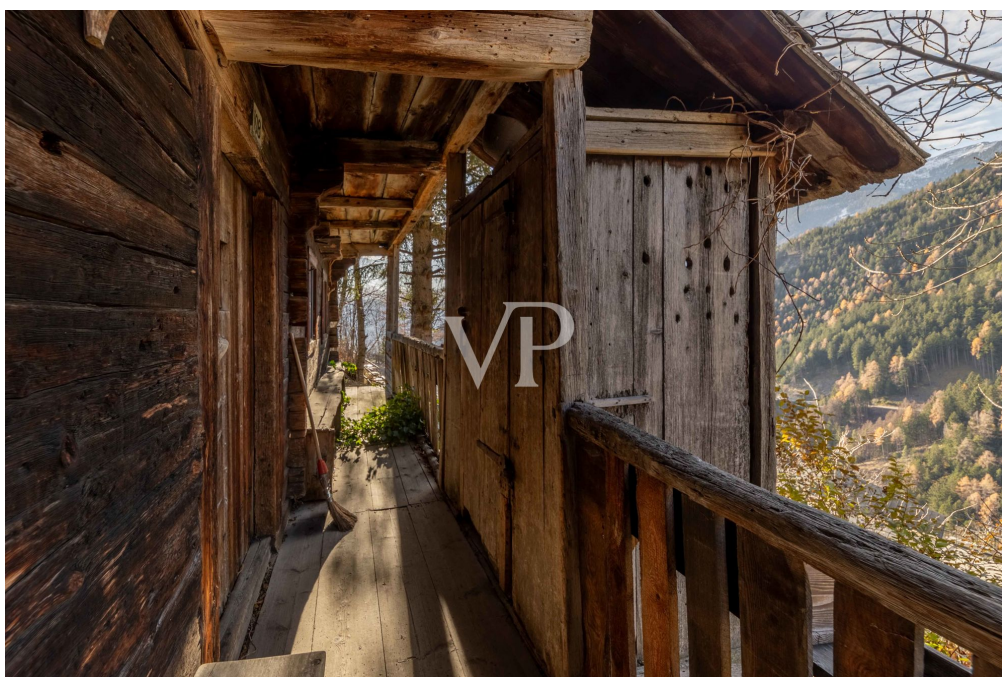
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

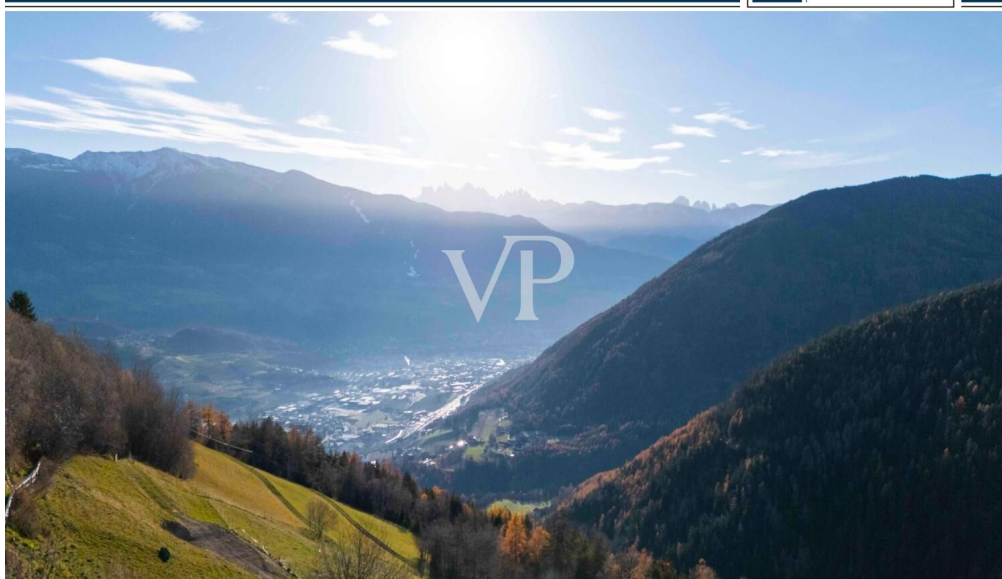
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

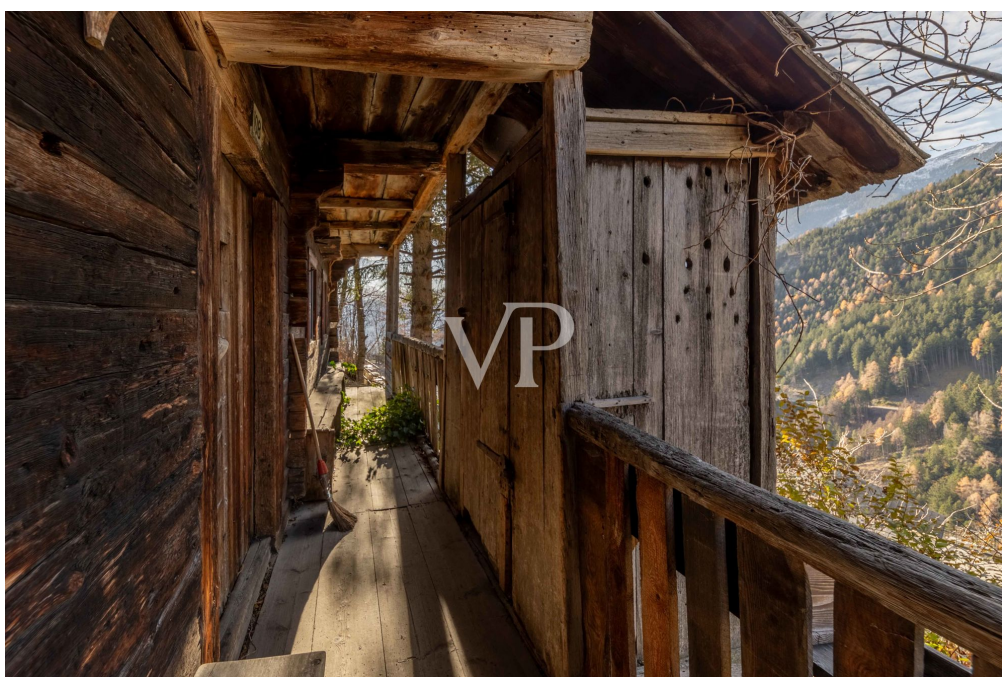
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

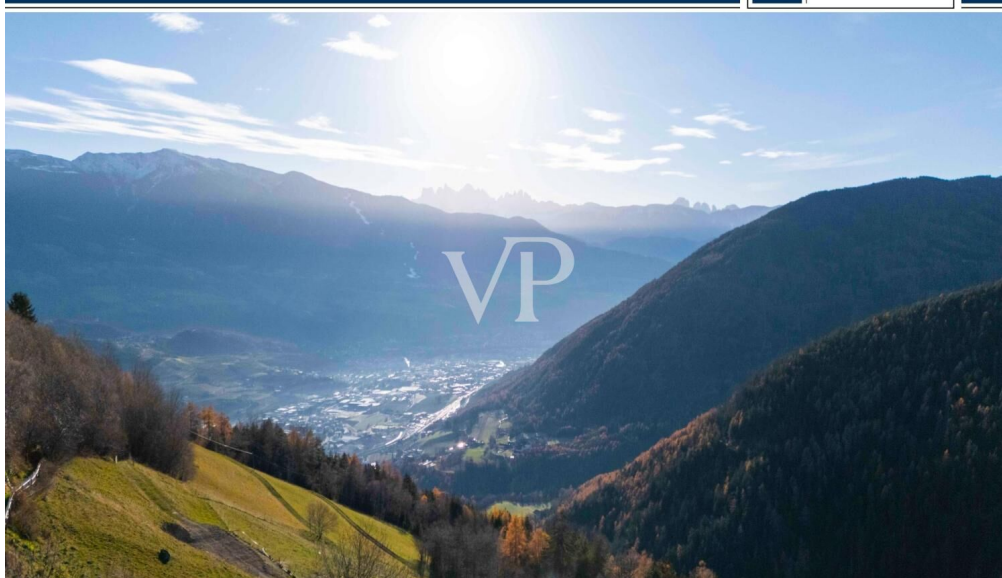
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété



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





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

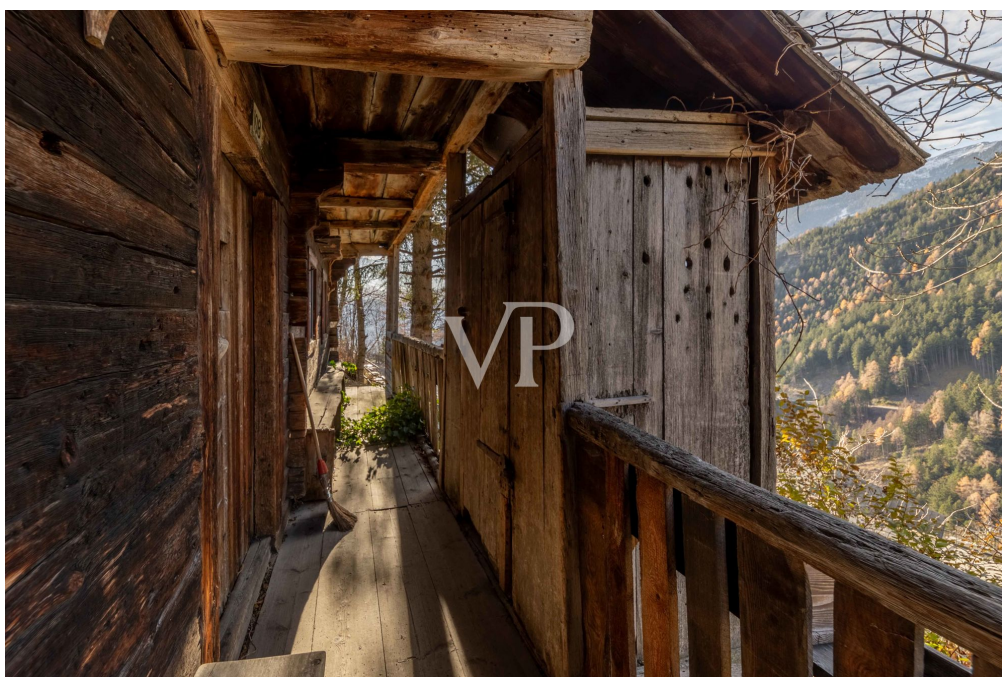
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

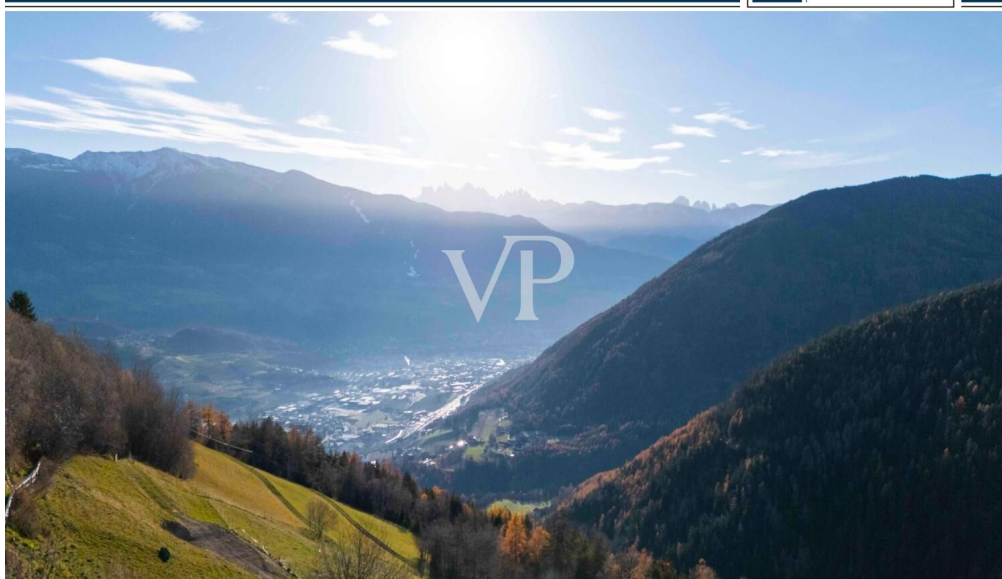
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

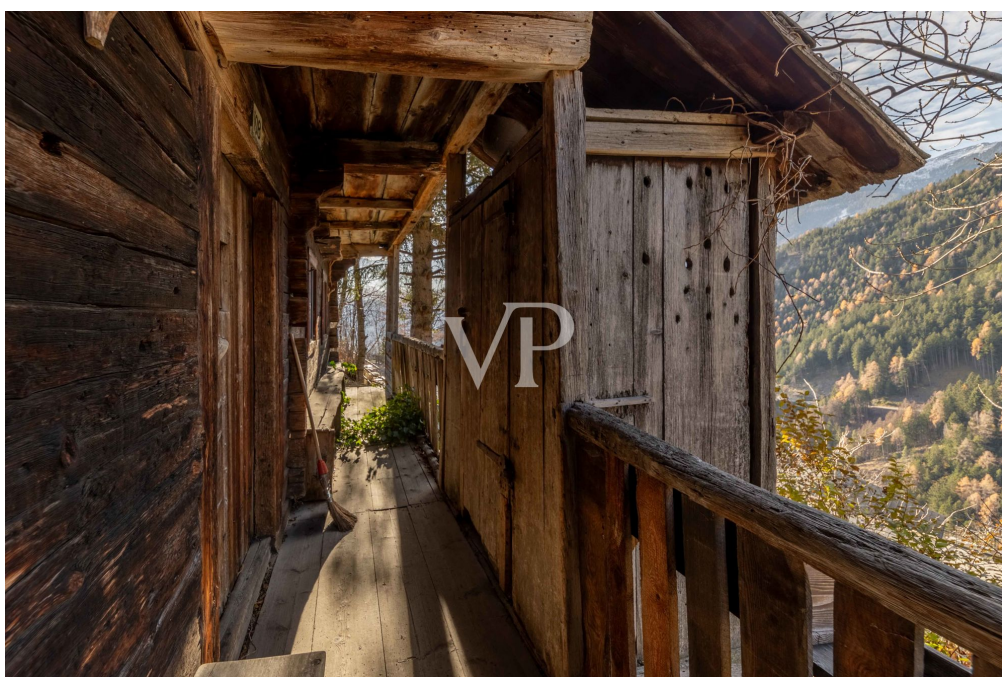
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

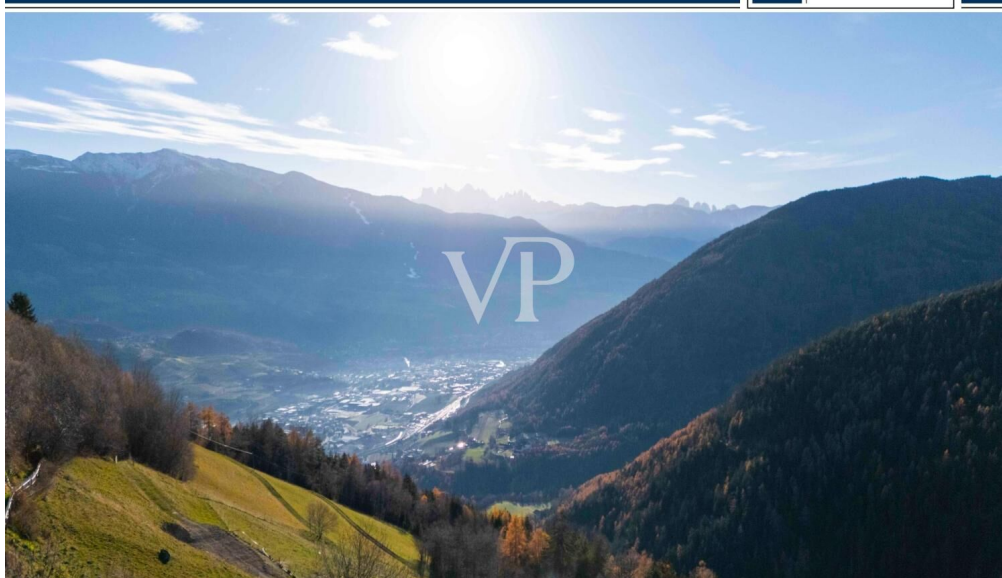
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété



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





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

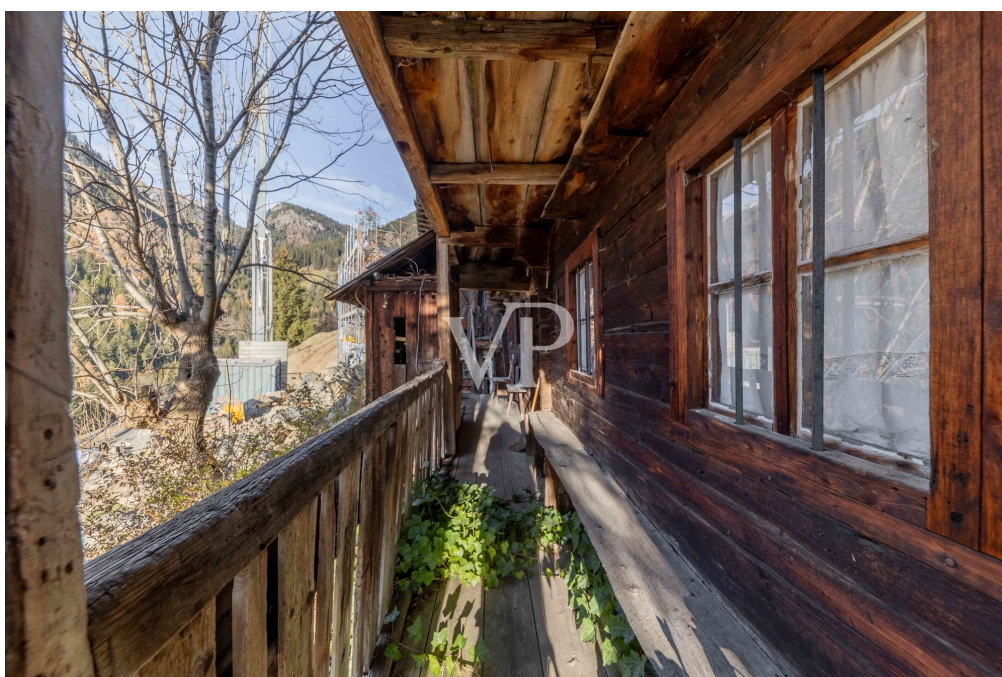
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

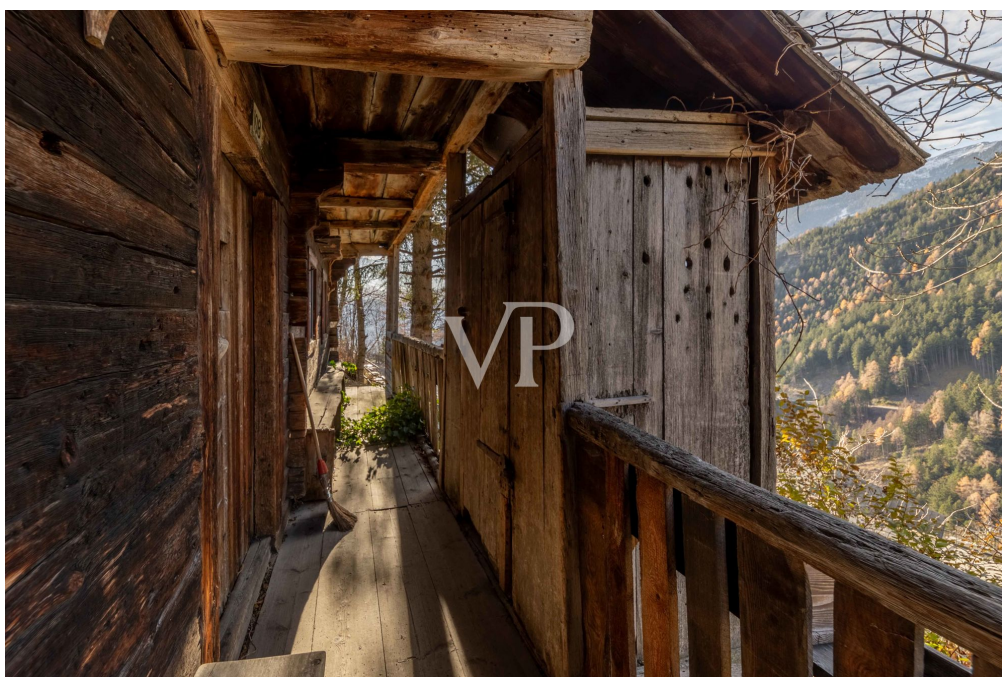
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété





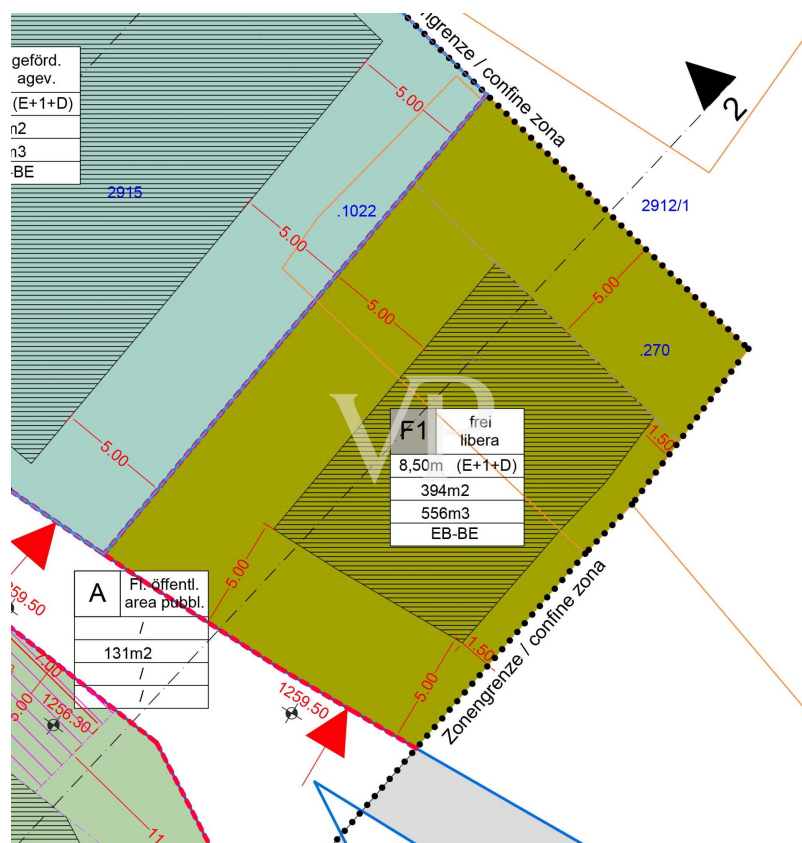
CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propriété

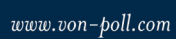




## Plans d'étage







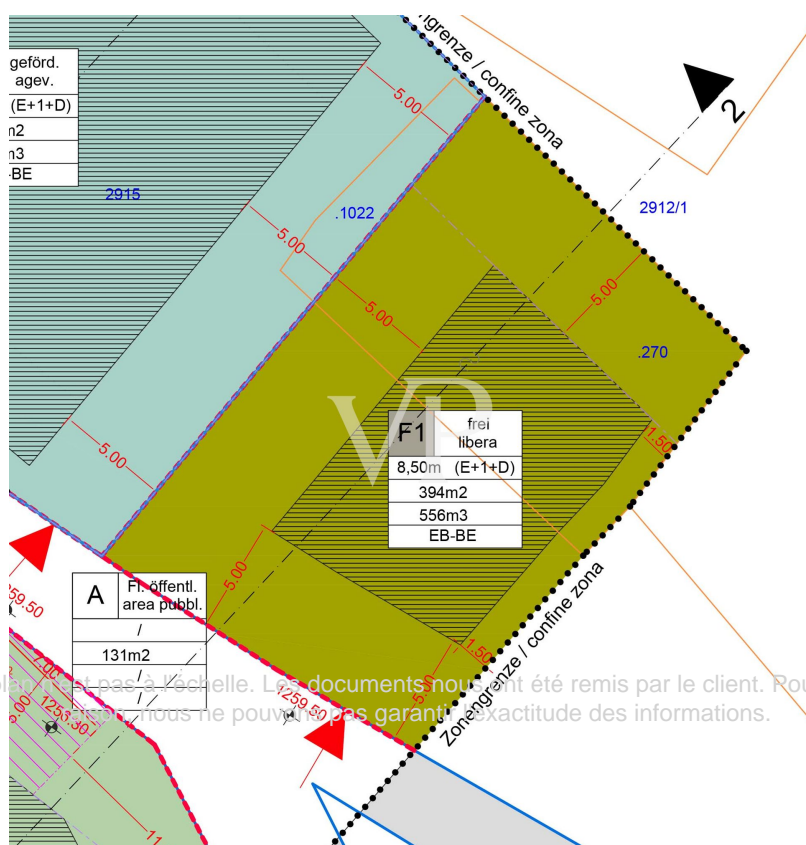
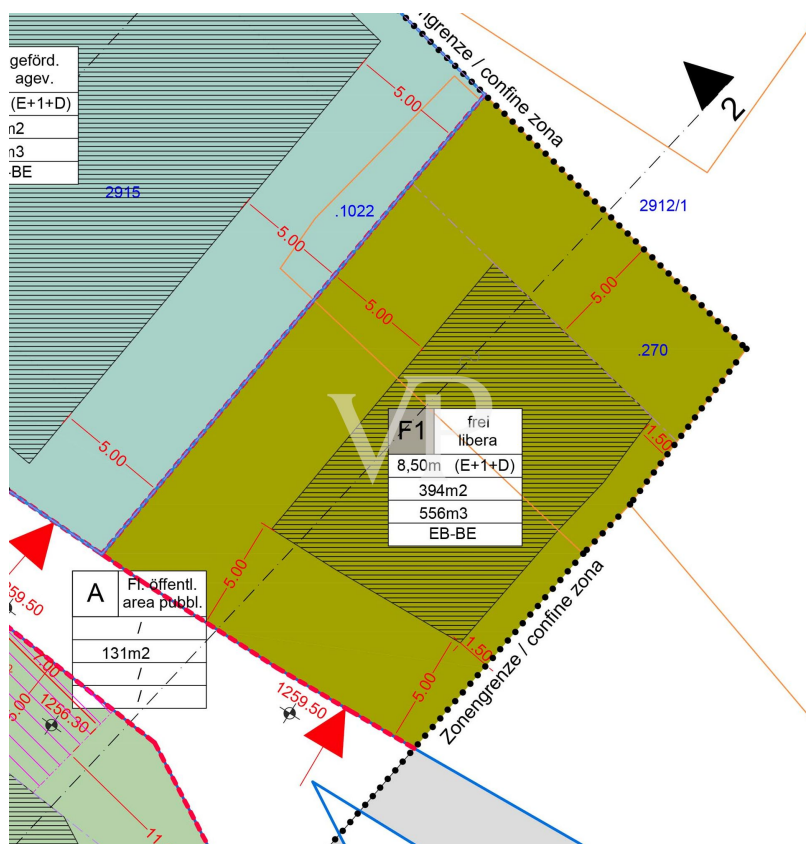












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna**

## Une première impression

Au cœur de l'idyllique fraction de montagne de Spiluck, au cœur de la pittoresque vallée de l'Isarco, une opportunité exceptionnelle s'offre à vous : un charmant bâtiment agricole indépendant - composé d'une étable, d'une grange et d'une unité d'habitation - n'attend qu'à être investi d'une nouvelle vie. Que ce soit par une rénovation prudente dans le style traditionnel ou par une nouvelle construction moderne, vous avez ici la liberté de faire de vos rêves d'habitation une réalité.

Le bâtiment n'est pas classé monument historique et n'est soumis à aucune contrainte particulière. Vous bénéficiez ainsi d'une liberté d'aménagement maximale : vous pouvez démolir entièrement la structure existante et créer votre nouvelle maison selon vos souhaits - que ce soit un chalet traditionnel de style alpin ou une architecture moderne et contemporaine.

Vous disposez d'un volume constructible de 556 m<sup>3</sup>, qui peut même être augmenté jusqu'à 10 % en cas de construction selon le standard de maison climatique A Natur. Vous pouvez ainsi réaliser soit une maison individuelle spacieuse, soit une villa élégante - ou, selon les besoins, créer plusieurs unités d'habitation.

Les amateurs de construction traditionnelle ont en outre la possibilité de rénover la maison existante et caractéristique avec beaucoup d'amour du détail et de faire naître un chalet très particulier au milieu de la nature.

Le terrain séduit par sa situation calme à flanc de coteau et sa vue panoramique de rêve sur les montagnes environnantes. Grâce à l'orientation sud-ouest idéale, vous profitez ici de nombreuses heures d'ensoleillement - un luxe précieux qui rend cette propriété encore plus spéciale.

Pour les amoureux de la nature et les amateurs d'activités, l'endroit est un véritable paradis : De magnifiques sentiers de randonnée commencent directement devant la porte d'entrée et vous mèneront à travers le paysage impressionnant du Tyrol du Sud.

Une valeur ajoutée particulière de cette propriété est son cubage libre et non conventionnel, un atout que l'on ne trouve plus que rarement de nos jours. Elle vous offre la possibilité de réaliser non seulement votre résidence principale, mais aussi une résidence secondaire ou de vacances.



Compte tenu des restrictions croissantes en matière de droit de la construction résidentielle, le cubage libre devient de plus en plus rare - en particulier dans des sites panoramiques aussi magnifiques que celui-ci.

Le bâtiment actuel s'étend sur trois étages (rez-de-chaussée, étage, combles). Selon le plan d'exécution, il est possible de construire dans le nouveau bâtiment un rez-de-chaussée, un premier étage, un grenier aménageable ainsi qu'un sous-sol avec garage. En se basant sur le cubage disponible de 556 m<sup>3</sup>, on obtient une surface brute possible d'environ 185 m<sup>2</sup>. Il en résulte une surface habitable possible d'environ 150 m<sup>2</sup>, complétée par des surfaces souterraines supplémentaires pour les caves et les garages.

Malgré la situation calme et proche de la nature, vous êtes parfaitement desservi : En seulement 10 minutes en voiture, vous atteignez le centre de Vahrn avec ses bars, restaurants, supermarché, pharmacie, boucherie et autres installations pour les besoins quotidiens. La charmante ville épiscopale de Bressanone, connue pour son offre culturelle et de loisirs variée, n'est également qu'à 15 minutes en voiture.

Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une rénovation soignée, cet objet vous offre l'opportunité rare de réaliser votre rêve d'habitation personnel dans l'un des plus beaux endroits du Tyrol du Sud.

Profitez de cette chance unique et aménagez votre nouvelle maison selon vos propres idées !



**CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna**

## Détails des commodités

La construction du bien immobilier est régie par le plan d'exécution approuvé de cette zone d'extension ainsi que par le plan directeur de construction et le règlement de construction de la commune de Vahrn. La zone comprend au total trois lots de construction - dont deux sont déjà construits. Ce terrain représente la dernière parcelle disponible et présente un avantage particulier : il n'est pas conventionné, ce qui vous offre des possibilités d'utilisation flexibles - que ce soit comme résidence principale ou comme résidence de vacances.

Le plan d'exécution définit entre autres les points suivants :

- au moins 80 % du cubage maximal possible doivent être réalisés, ce qui permet une conception généreuse de votre projet de construction.
- La limite de construction dessinée définit la zone à l'intérieur de laquelle il est possible de construire. Les balcons, les avancées de toit et les auvents peuvent toutefois dépasser cette limite de 1,50 m - des conditions parfaites pour créer des espaces extérieurs stylés et généreux.
- La hauteur moyenne maximale des bâtiments est de 8,50 m, les façades ne pouvant à aucun moment dépasser la hauteur réelle de 12,50 m. Il en résulte un volume bâti équilibré et généreux qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement.
- Une place de garage ou une place de stationnement ouverte doit être prévue pour chaque tranche de 200 m<sup>3</sup> d'espace construit.

En accord avec la commune de Vahrn et le concepteur mandaté, le plan d'exécution existant peut en outre être adapté dans le cadre des dispositions légales.

Ces conditions générales vous offrent la base idéale pour réaliser la maison de vos rêves dans l'un des plus beaux endroits du Tyrol du Sud.



**CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna**

## Tout sur l'emplacement

La propriété se trouve dans le pittoresque hameau de montagne de Spiluck, qui appartient à la commune de Vahrn et surplombe la vallée d'Isarco. Nichée sur un versant calme et ensoleillé, Spiluck offre un cadre naturel idyllique et constitue une retraite parfaite pour tous ceux qui aiment le calme, l'air frais de la montagne et les paysages intacts. Des sentiers de randonnée et des pistes cyclables partent directement de la porte d'entrée et ouvrent un paradis aux amoureux de la nature.

En quelques minutes de voiture seulement, vous atteindrez Bressanone, l'une des plus anciennes et des plus belles villes du Tyrol du Sud. La charmante ville épiscopale séduit par son centre historique, ses élégantes arcades, ses restaurants de première classe, ses nombreuses possibilités de shopping et son offre culturelle vivante.

Toute la vallée de l'Isarco, connue sous le nom de "vallée des chemins", séduit par ses douces collines, ses vignobles pittoresques, ses villages riches en traditions et son parfait mélange de mode de vie alpin et méditerranéen. Qu'il s'agisse de randonnées gourmandes, de découvertes culturelles ou de journées de détente au bord de la rivière, la vallée de l'Isarco offre toute l'année une qualité de vie maximale et une palette de loisirs très variée.

**CODE DU BIEN: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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