

Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Due Unità Esclusive e Terreno Privato a ridosso dei Giardini di Sissi

Codice oggetto: IT254152583



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

PREZZO D'ACQUISTO: 860.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 190 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## A colpo d'occhio

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Codice oggetto   | IT254152583 |
| Superficie netta | ca. 168 m²  |
| Bagni            | 2           |

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 860.000 EUR               |
| Appartamento           | Piano terra               |
| Compenso di mediazione | onderworpen aan commissie |
| Superficie commerciale | ca. 442 m²                |
| Caratteristiche        | Caminetto                 |

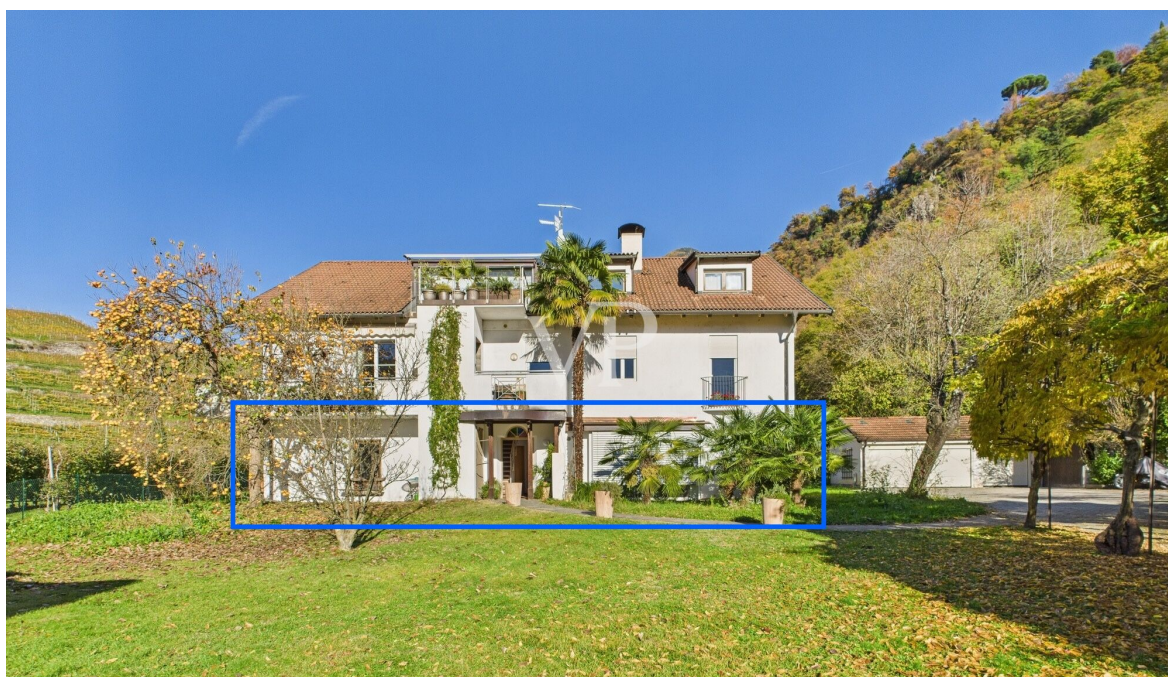
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                                                                                       |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

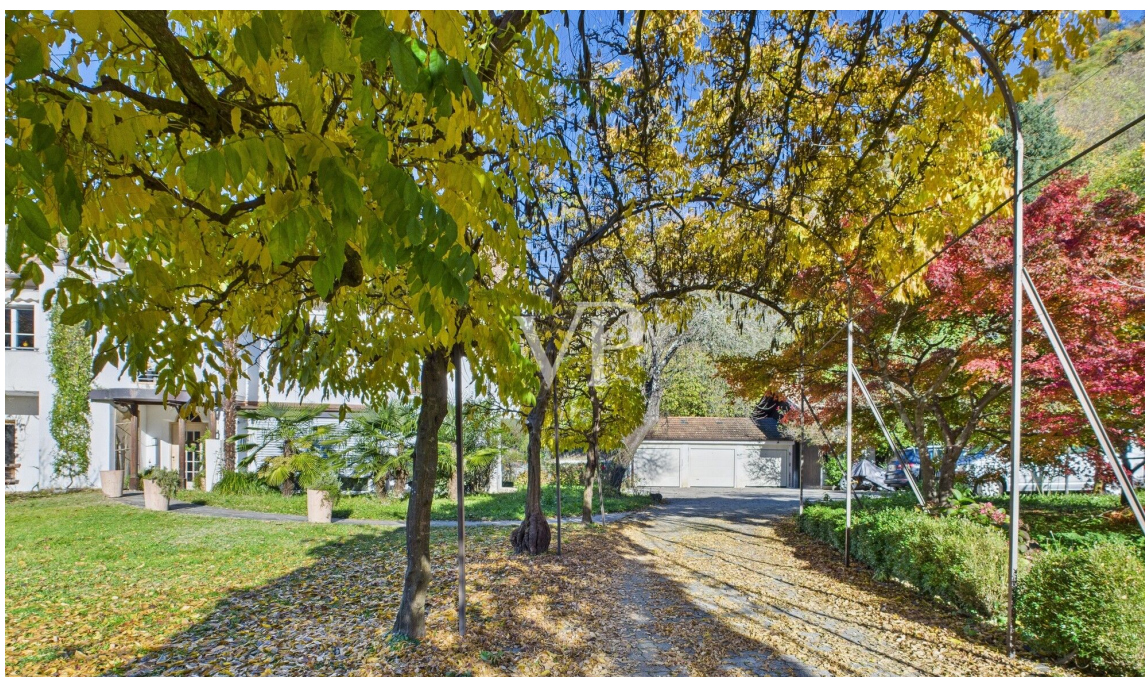
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



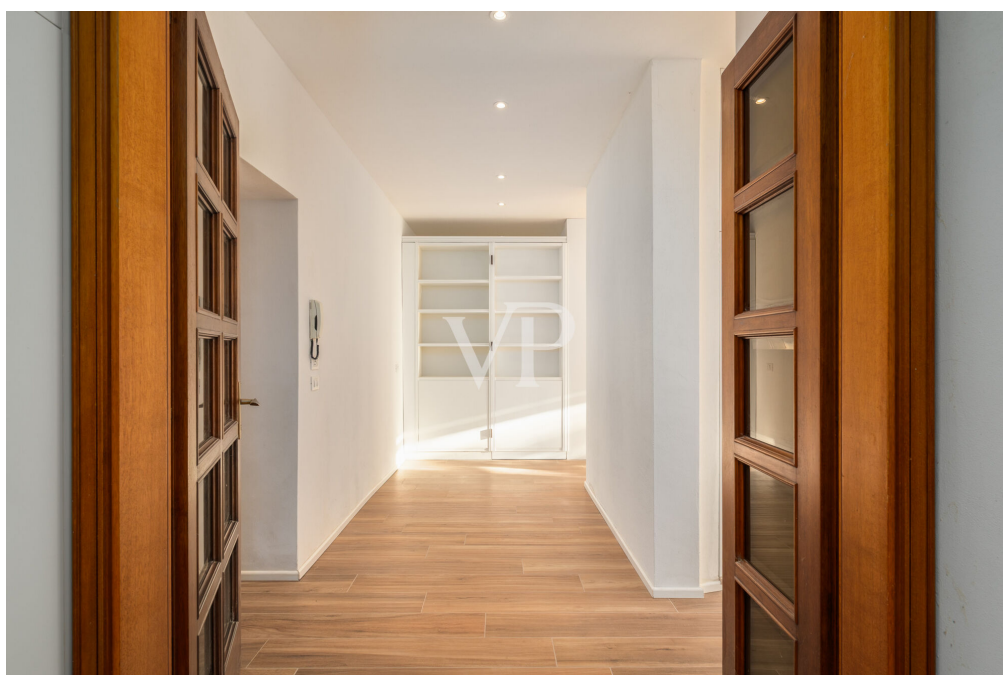
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



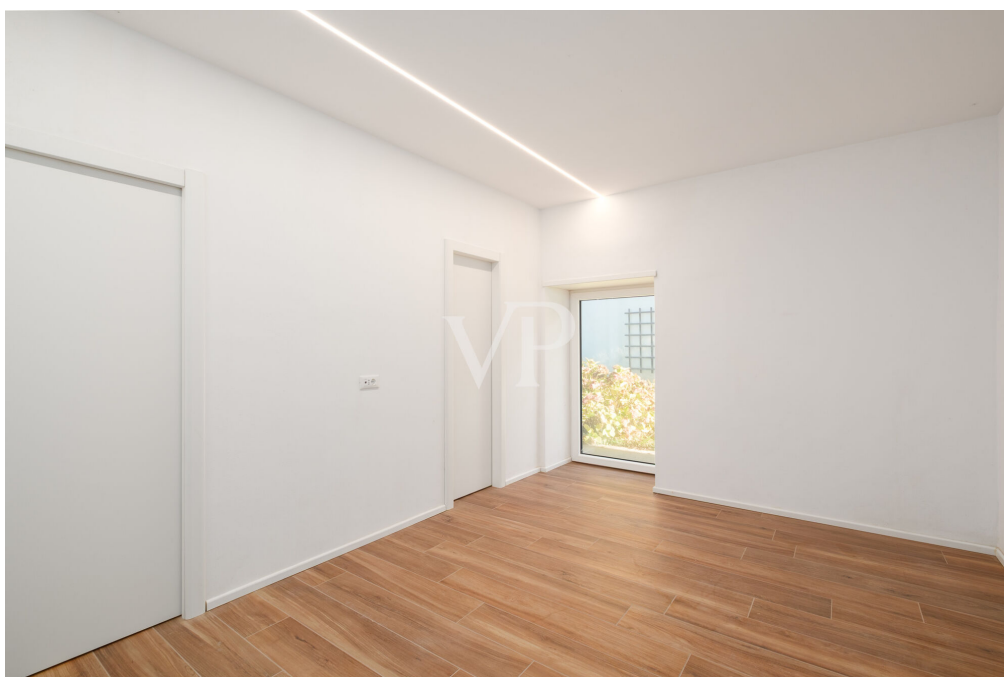
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



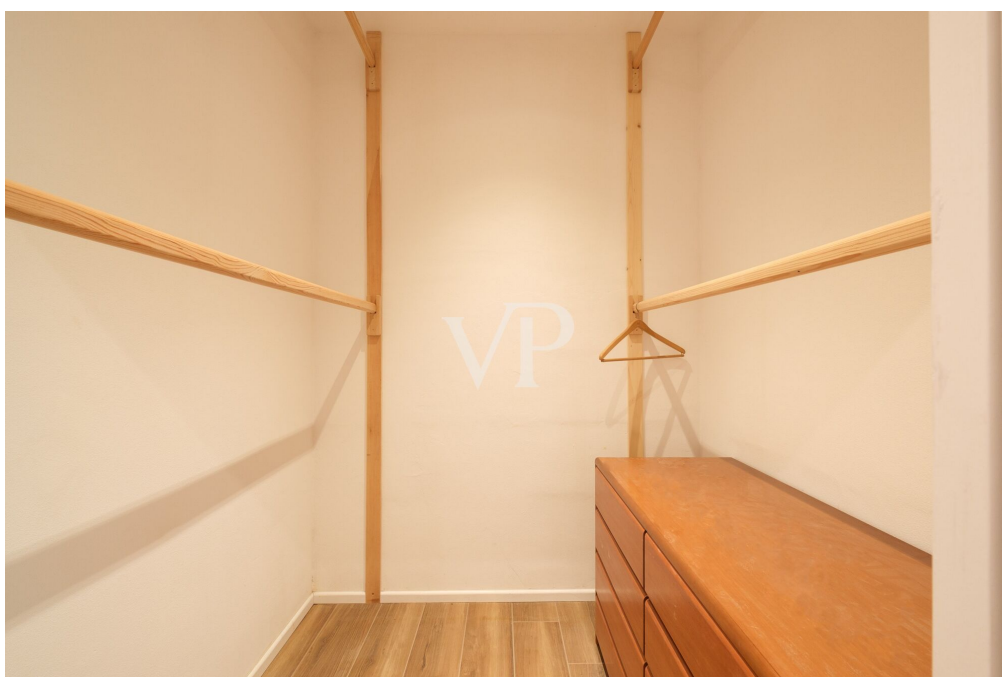
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



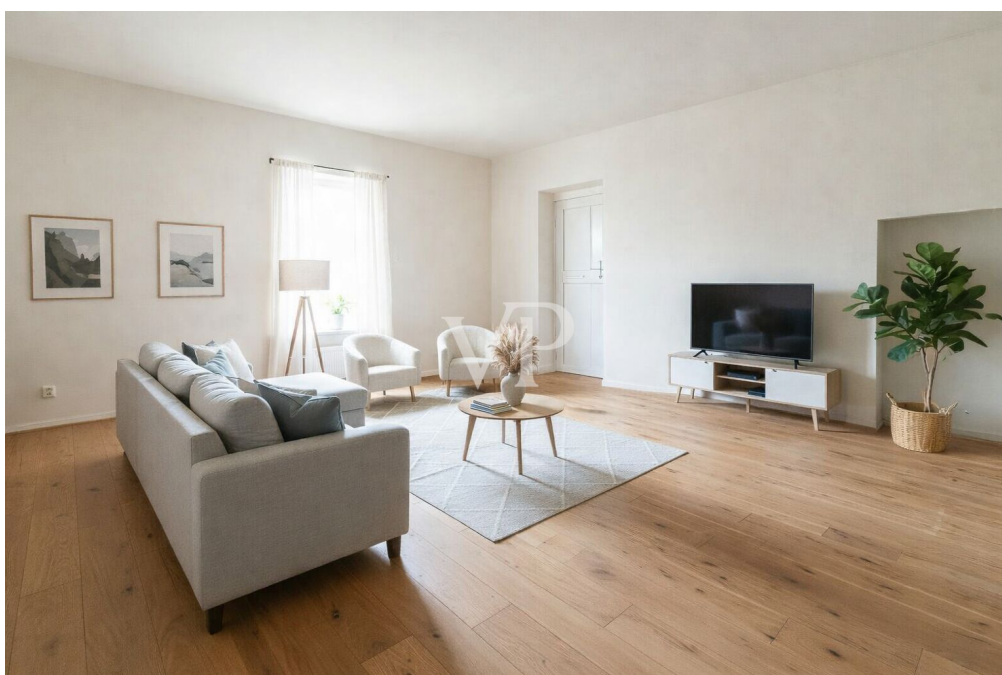
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



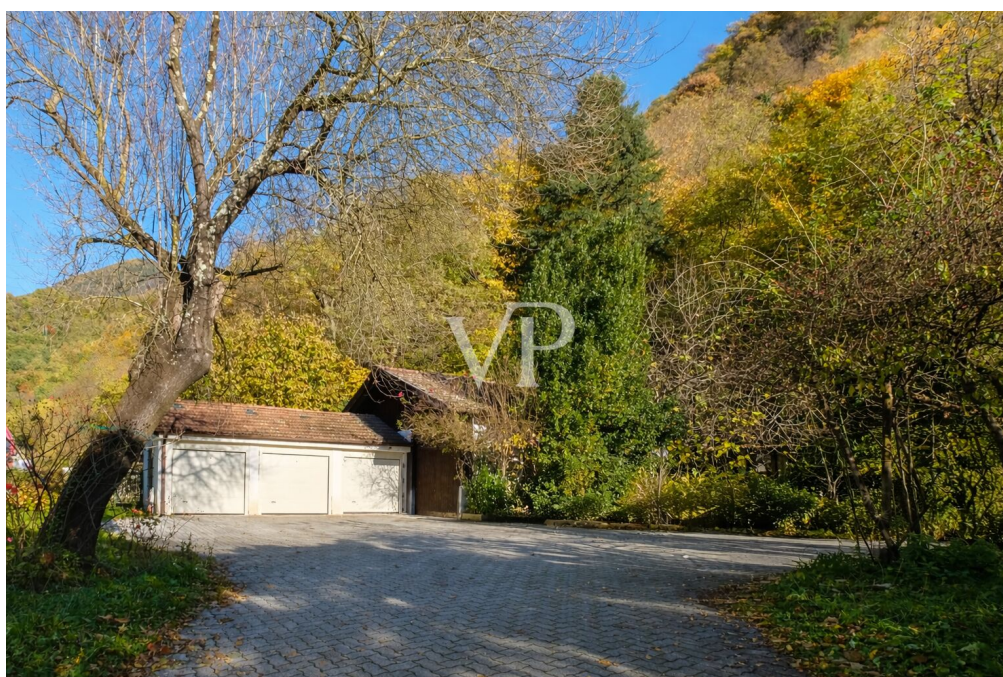
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



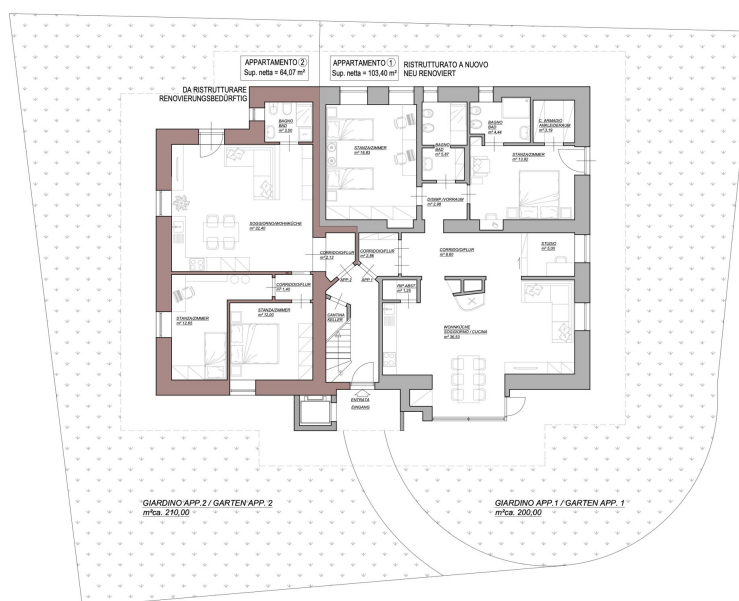
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà

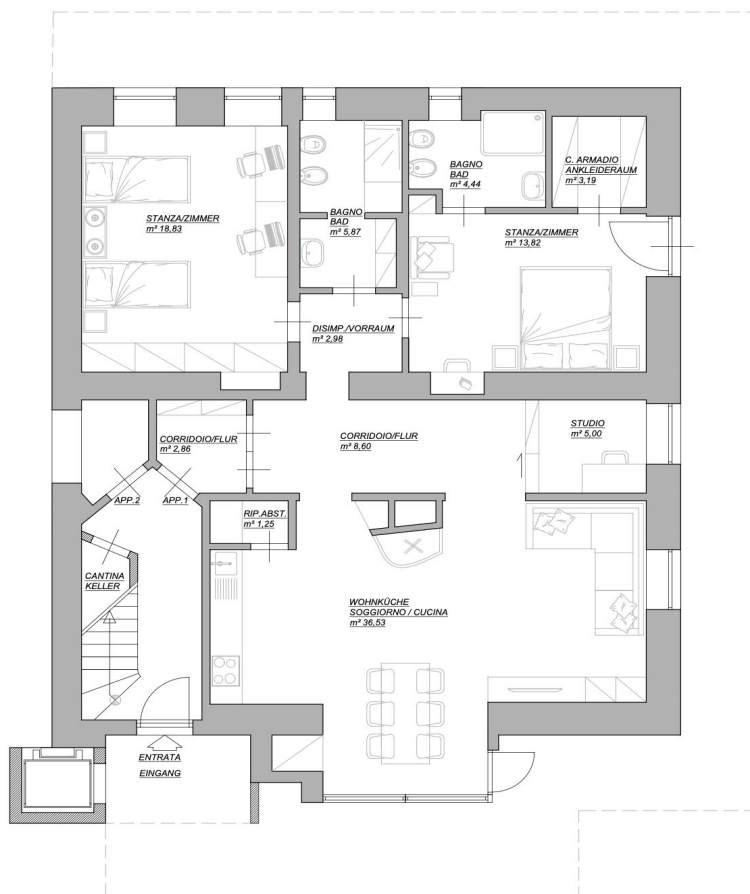


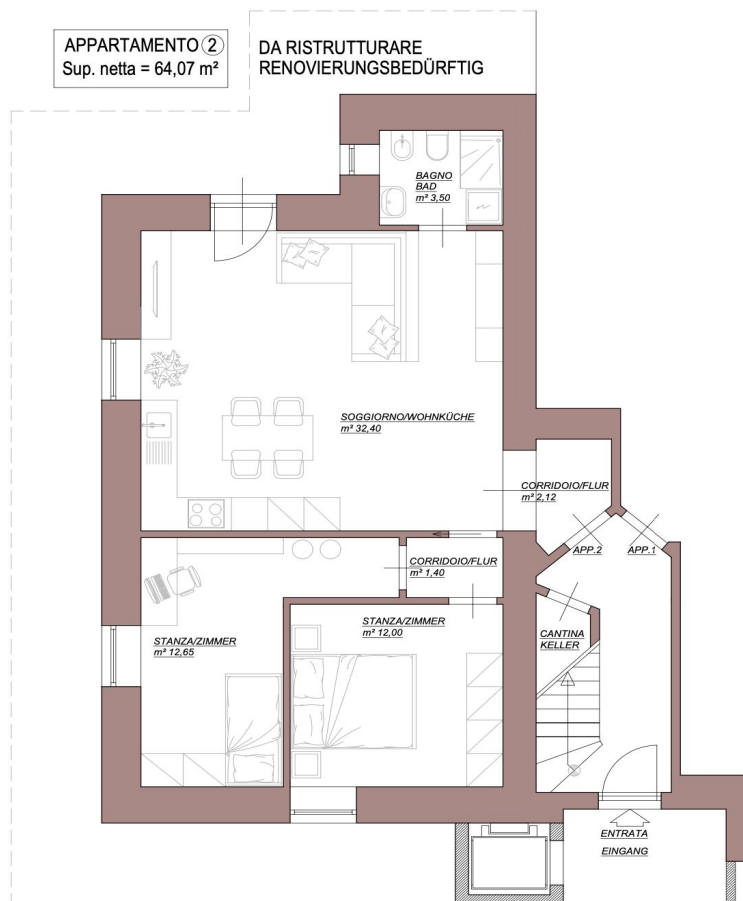
Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Planimetrie



APPARTAMENTO ① RISTRUTTURATO A NUOVO  
Sup. netta = 103,40 m<sup>2</sup> NEU RENOVIERT





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Una prima impressione

Merano, via San Valentino – Due unità esclusive e terreno privato a ridosso dei Giardini di Sissi.

Immersa nel verde e circondata da giardini e montagne, questa proprietà unica offre spazio, luce e totale tranquillità.

Proponiamo in vendita esclusiva le unità come di seguito descritte:

Unità 1 – Appartamento trilocale ristrutturato a nuovo

Superficie catastale: 147 m<sup>2</sup> – Superficie netta: 103,40 m<sup>2</sup> – Giardino: circa 200 m<sup>2</sup>

Composto da ingresso, ampio corridoio, cucina e soggiorno openspace, studio, ripostiglio, due grandi camere da letto di cui una con bagno en suite e cabina armadio, secondo bagno finestrato.

Dotazioni: giardino, caldaia autonoma a gas, riscaldamento a pavimento, camino, finestre con triplo vetro, tapparelle motorizzate, porte interne in legno massiccio, armadiature su misura artigianali comprese nella vendita.

Unità 2 – Unità indipendente con possibilità di trasformazione in appartamento

Superficie catastale: 101 m<sup>2</sup> – Superficie netta: 64,07 m<sup>2</sup> – Giardino: circa 210 m<sup>2</sup>

Unità con accesso indipendente compreso di cantina e giardino privato, attualmente utilizzata come laboratorio/hobby, ma rappresenta un'interessante opportunità di riconversione in appartamento secondo le esigenze e nel rispetto delle normative vigenti. Un progetto illustrativo e render indicano la trasformazione in un trilocale con cucina e soggiorno openspace, due camere da letto e un bagno finestrato.

Unità 3 – Terreno con alberi da frutto

Superficie: circa 190 m<sup>2</sup>

Garage e parcheggi: garage singolo da acquistare separatamente a €35.000. Possibilità di parcheggiare altre auto nel cortile comune.

Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Tutto sulla posizione

Merano è una delle località più affascinanti dell'Alto Adige, apprezzata per il suo clima mite, la qualità della vita e l'equilibrio unico tra natura, cultura e benessere. Città termale per eccellenza, offre servizi completi, un centro storico curato, passeggiate verdi e un contesto paesaggistico di grande pregio.

Via San Valentino si colloca in una delle zone più riservate e tranquille della città, a ridosso di Maia Alta, immersa nel verde e circondata da giardini, coltivazioni e viste aperte sulle montagne. Qui dominano silenzio, luce e profumi della natura, con una percezione quasi rurale pur restando a breve distanza dal centro, dalle Terme di Merano e dai principali servizi. Una posizione ideale per chi cerca privacy, tranquillità e un contesto paesaggistico autentico, senza rinunciare alla comodità urbana.

Codice oggetto: IT254152583 - 39012 Merano – 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)