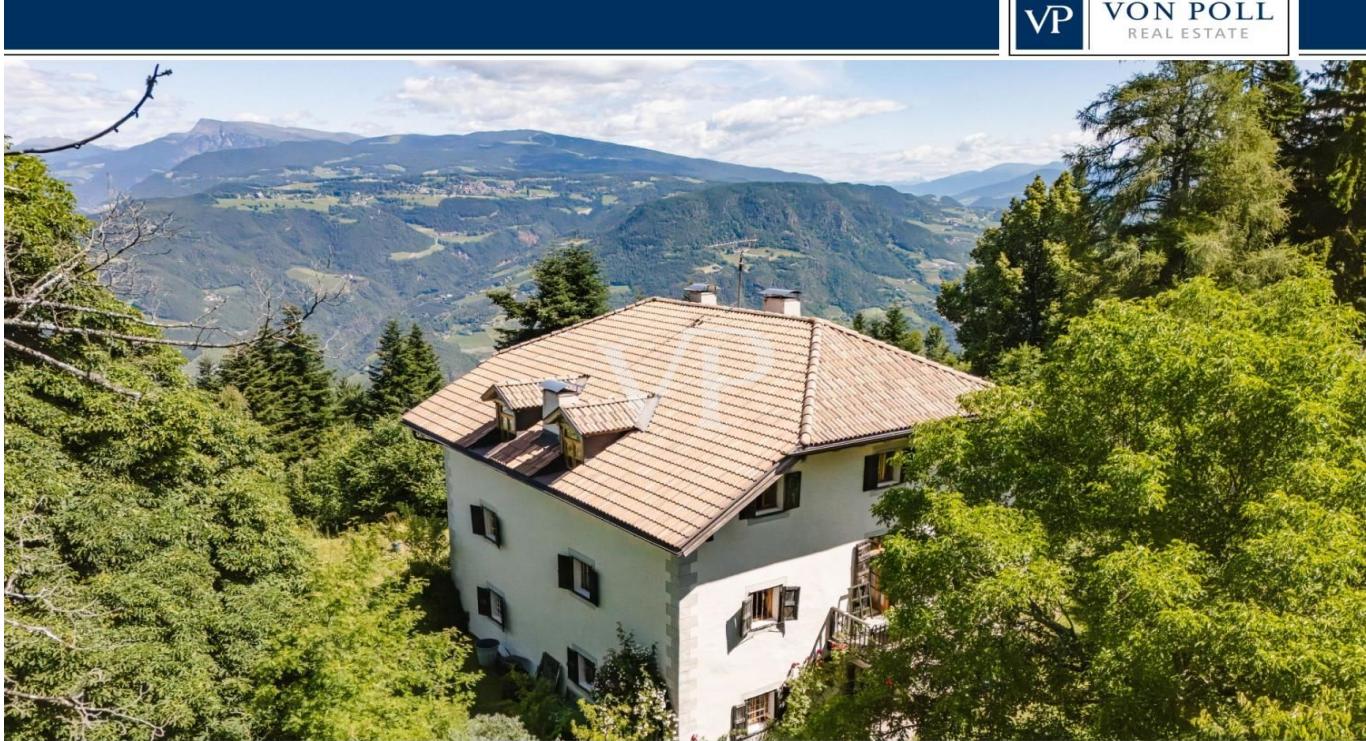


Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Historische Immobilie mit Charakter und Bergpanorama oberhalb von Bozen

*Número da propriedade: IT254152187*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • ÁREA: ca. 392 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 1.694 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: **IT254152187** - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Numa vista geral

Número da propriedade	<b>IT254152187</b>	Preço de compra	<b>1.590.000 EUR</b>
Área	ca. 392 m <sup>2</sup>	Natureza	<b>Casa unifamiliar / Moradia</b>
Quartos	<b>14</b>	Comissão para arrendatários	<b>provisionspflichtig</b>
Quartos	<b>8</b>	Área total	<b>ca. 580 m<sup>2</sup></b>
Casas de banho	<b>3</b>	Móveis	<b>Lareira, Varanda</b>
Ano de construção	<b>1700</b>		

Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Dados energéticos

Fonte de Energia	madeira	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	14.06.2035	Procura final de energia	160.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	G

Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## O imóvel



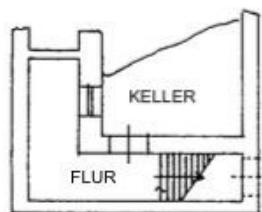
Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## O imóvel

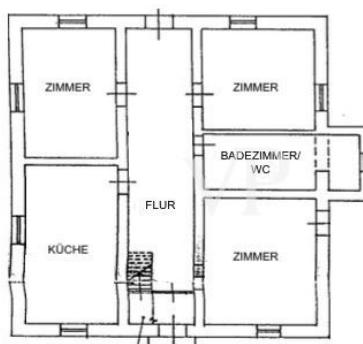


Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Plantas dos pisos

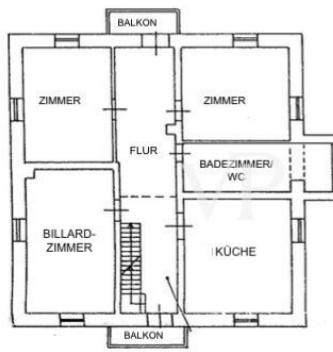


KELLERGESCHOSS

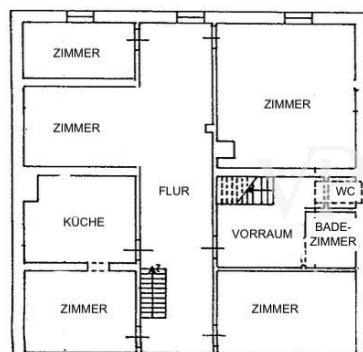


ERDGESCHOSS





1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich charmantes, traditionsreiches Haus aus dem 17. Jahrhundert – ein echtes Unikat mit Geschichte und Charakter. Die Immobilie wurde über die Jahre mit viel Liebe zum Detail saniert. Dabei wurde großer Wert auf den Erhalt und die Wiederverwendung historischer Baumaterialien gelegt. So konnten unter anderem Teile des historischen Holzbodens aufgearbeitet und wieder verwendet werden.

Das Haus befindet sich auf ca. 1.150?m Meereshöhe und bietet frische, klare Luft sowie angenehm kühle Temperaturen im Hochsommer – ein echter Vorteil gegenüber dem überhitzten Talboden. Das Grundstück umfasst knapp 1.500?m<sup>2</sup> und eröffnet eine beeindruckende Aussicht über den Bozner Talkessel bis hin zur umliegenden Bergwelt. Ruhe, Natur und Panorama liegen hier direkt vor der Haustür. Eine vor Ort verlegte Glasfaserleitung sorgt bei Bedarf für eine schnelle Internetanbindung.

Das Haus gliedert sich in drei großzügige Wohneinheiten mit jeweils ca. 130?m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Die Raumaufteilung ist funktional und großzügig.

Die Beheizung erfolgt derzeit über stilvolle Holzkaminöfen und einen Grundofen, die nicht nur Wärme, sondern auch Atmosphäre ausstrahlen. Zusätzlich sorgen moderne Gasthermen im EG und 1. Stock mit zum Haus passenden Röhren-Heizkörper für komfortables Wohnen. Die derzeitige Wasserversorgung erfolgt über eine private Quelle. Die Stadt Bozen hat bereits mit dem Bau für die Wasserver- und Abwasserentsorgung für den gesamten Kohlerer Berg begonnen. Die diesbezügliche Fertigstellung ist derzeit grob für 2028 geplant. Das Dach samt dem gesamten zweiten Obergeschoss wurde im Jahr 2000 neu errichtet.

Das Gebäude steht unter Ensembleschutz, was den historischen Wert und die Einzigartigkeit der Immobilie unterstreicht. Es bestehen keine sozialen Bindungen, sodass sich das Objekt auch hervorragend als Ferienimmobilie eignet.

Ein Haus mit Stil, Geschichte und echter Substanz – in traumhafter Lage über Bozen.

Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Tudo sobre a localização

Diese charmante Immobilie befindet sich in Herrenkohlern, einer der ältesten Sommerfrischen über Bozen, auf ca. 1.150?m Meereshöhe. Die Lage bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Ruhe, Natur und beeindruckender Aussicht – und das nur etwa 20 Minuten Fahrzeit von der Landeshauptstadt Bozen entfernt.

Herrenkohlern liegt auf einem sonnigen Hochplateau oberhalb des Bozner Talkessels. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einem klaren Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Die Meereshöhe garantiert frische Bergluft und angenehme Sommertemperaturen – eine willkommene Abwechslung zur Hitze im Tal.

Der ruhige Ort Herrenkohlern ist ganzjährig gut zu erreichen – sowohl über die Straße als auch über die historische Kohlerer Seilbahn, eine der ältesten Personenseilbahnen der Welt, im Jahr 2006 wurde die Seilbahn u.a. mit neuen Kabinen ausgestattet. Diese Anbindung unterstreicht den besonderen historischen und kulturellen Wert der Gegend.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die einen Rückzugsort mit Charakter und Geschichte suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt und Infrastruktur verzichten zu wollen. Ruhe, Weitblick und eine außergewöhnliche Wohnqualität treffen hier auf unmittelbare Stadtnähe – eine seltene Kombination.

Número da propriedade: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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