

Merano

# Appartement représentatif dans un bâtiment historique

CODE DU BIEN: IT254151771



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Contact

CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## En un coup d'œil

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN             | IT254151771            |
| Surface habitable        | ca. 172 m <sup>2</sup> |
| Etage                    | 1                      |
| Pièces                   | 5                      |
| Chambres à<br>coucher    | 3                      |
| Salles de bains          | 3                      |
| Année de<br>construction | 1900                   |

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Prix d'achat                    | 795.000 EUR            |
| Type                            | Etage                  |
| Commission pour le<br>locataire | 4 % più IVA            |
| Surface total                   | ca. 235 m <sup>2</sup> |

CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## Informations énergétiques

|  |            |                              |                             |
|--|------------|------------------------------|-----------------------------|
| Chauffage  | Gaz        | Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique   |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.05.2034 | Consommation<br>d'énergie    | 200.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        | Classement<br>énergétique    | F                           |

CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## La propriété



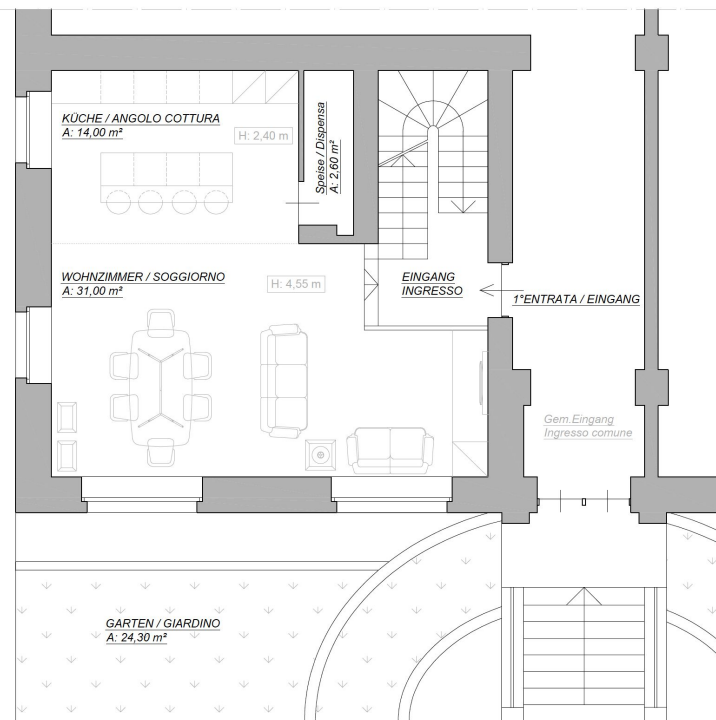
CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

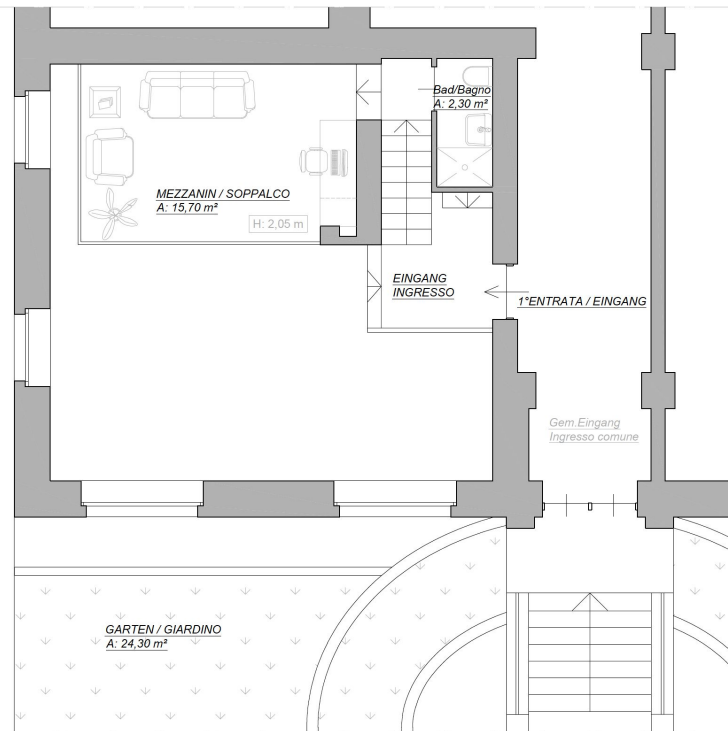
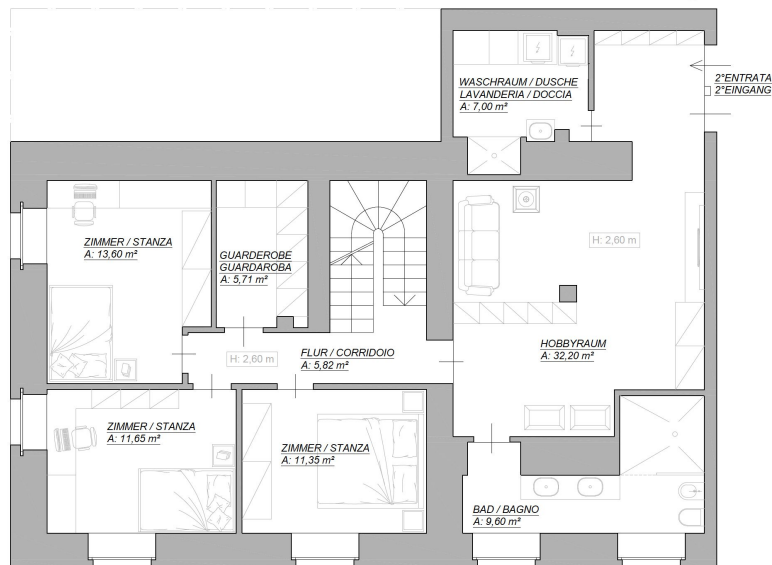
## La propriété



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## Plans d'étage

GRUNDISS DES WOHNBEREICHS - PLANIMETRIA ZONA GIORNO  
HOCHPARTERRE - PIANO RIALZATO

GRUNDISS DER MEZZANINE - PLANIMETRIA SOPPALCO  
MEZZANIN - MEZZANINOGRUNDISS DES SCHLAFBEREICHS - PLANIMETRIA ZONA NOTTE  
TIEFGESCHOSS - PIANO SEMINTERRATO

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: IT254151771 - 39012 Merano

## Une première impression

Ce splendide appartement en duplex est situé dans l'un des bâtiments historiques les plus élégants de Merano. Construit au début du XXe siècle et soumis à la protection du patrimoine artistique et architectural, le bâtiment a été entièrement rénové tout en préservant ses caractéristiques architecturales d'origine. Un grand parc privé avec des arbres centenaires garantit une intimité maximale aux résidents. L'imposant hall d'entrée, qui a fait l'objet d'importants travaux de restauration, a redonné vie aux magnifiques sols en terre cuite vénitienne et au somptueux escalier en marbre et en fer forgé. La propriété s'étend sur deux niveaux pour une surface totale de 172 mètres carrés : l'espace de vie sur la mezzanine et l'espace de nuit au sous-sol. Mezzanine - Espace de vie de 72 mètres carrés L'entrée mène à un grand espace ouvert, caractérisé par de hauts plafonds et de grandes fenêtres d'époque offrant une lumière naturelle exceptionnelle. Cet espace se compose d'une salle de séjour, d'une cuisine ouverte et d'une salle de bain : - Un salon, une cuisine ouverte et une salle à manger, intégrés dans une pièce spacieuse et raffinée. - Un garde-manger pratique adjacent à la cuisine. - Une mezzanine, accessible par un escalier intérieur, qui peut être utilisée comme bureau ou espace de détente. - Une salle de bains avec douche. Sous-sol - 100 m<sup>2</sup> de couchage praticable Un escalier intérieur permet d'accéder au coin nuit, situé à l'étage inférieur, qui est entièrement vitré (à l'exception de la buanderie et du hobbyraum). Les grandes fenêtres apportent de la lumière naturelle et l'espace a été conçu pour un confort de vie maximal. Cette zone comprend - Trois chambres à coucher. - Un dressing. - Une grande salle de bains avec double lavabo, appareils sanitaires et douche moderne avec parois en verre. - Un hobbyraum, utilisé comme second salon, équipé d'un canapé, d'une bibliothèque et d'un projecteur de télévision. - Une buanderie avec douche séparée. Equipement : Domotique et système d'alarme La propriété dispose de deux entrées indépendantes, une à chaque étage, offrant la possibilité de la diviser en deux unités de vie distinctes ou d'utiliser la partie inférieure de manière indépendante. Un jardin privé d'environ 20 m<sup>2</sup> fait partie de cette propriété. Garage disponible en supplément. Maia Alta est l'un des quartiers les plus élégants de Merano, proche du centre historique et caractérisé par des villas et des châteaux au milieu de fabuleux parcs. Dès le Moyen Âge, il a été choisi par la noblesse puis, au XIXe siècle, par les familles aisées pour en faire leur résidence ou leur lieu de villégiature. À quelques pas de la résidence se trouvent des écoles, des supermarchés, des pharmacies, divers magasins, des bars et des restaurants.



CODE DU BIEN: IT254151771 - 39012 Merano

## Contact

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

Christian Weissensteiner

---

Drususallee 265/Viale Druso 265 Bozen / Bolzano  
E-Mail: [bozen@von-poll.com](mailto:bozen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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