

Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Edificio storico residenziale e commerciale nel centro di Appiano

**CODICE OGGETTO: IT254151867**



**SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 377 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

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

**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT254151867
Superficie netta	ca. 340 m <sup>2</sup>
Vani	13
Bagni	5
Anno di costruzione	1639

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Superficie commerciale	ca. 605 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.03.2034	Consumo energetico	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Una prima impressione

Questa affascinante proprietà è un imponente e prestigioso edificio residenziale e commerciale risalente al 1639 con annesso un edificio residenziale più piccolo (Stöcklhaus) proprio nel centro di San Michele - Appiano. La casa principale dispone di un negozio al piano terra, di un piccolo appartamento per anziani, di una cantina e di locali di deposito, nonché di una profonda cantina. Il grazioso appartamento al 1° piano è attualmente occupato dal proprietario stesso, mentre l'appartamento al 2° piano dalla figlia della casa. All'ultimo piano si trova una mansarda convertibile con un'altezza di circa 4 metri sul bordo inferiore del colmo. La "Stöcklhaus", a due piani fuori terra, è raggiungibile attraverso il proprio cortile; i locali inferiori sono attualmente utilizzati come deposito, mentre il piccolo appartamento, ristrutturato nel 2006, si trova al 1° piano. Un sistema di riscaldamento centralizzato a gas fornisce agli spazi abitativi un calore accogliente nelle giornate fredde, e ci sono anche cinque stufe in maiolica ristrutturate e funzionanti. I pavimenti delle singole stanze sono costituiti da tavole di legno storiche, alcune delle quali sono coperte da rivestimenti per motivi di protezione. Nei due appartamenti principali al 1° e al 2° piano, un corridoio spazioso e attraente con pavimenti in pietra arenaria e terracotta divide le rispettive stanze sui lati est e ovest dell'edificio. Sono stati eseguiti regolari lavori di manutenzione, ad esempio nel 2002 sono stati rinnovati i bagni, ne sono stati installati di nuovi e sono state sostituite tutte le tubature di scarico e di alimentazione. La dependance "Stöcklhaus" è stata ristrutturata nel 2006 e la scala esterna è stata installata nel 2009. La facciata sui lati nord ed est è stata recentemente riparata e dipinta, permettendo all'edificio di risplendere nel suo splendore storico. Il negozio al piano terra e il piccolo appartamento nella "Stöcklhaus" sono attualmente affittati. Una proprietà come questa non cambia di mano tutti i giorni, e nemmeno ogni dieci anni. Infatti, l'ultima vendita risale a 136 anni fa, nel 1889. Un'opportunità rara che non si ripresenterà tanto presto.

**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tutto sulla posizione

Questa proprietà storica unica nel suo genere si trova in una posizione privilegiata, direttamente sulla piazza del mercato di San Michele - Appiano, il vivace centro del rinomato villaggio del vino sulla Strada del Vino dell'Alto Adige. Circondato da vicoli affascinanti, edifici storici e una varietà di caffè, ristoranti e negozi, il luogo offre una perfetta combinazione di stile urbano e qualità di vita mediterranea. Grazie alle eccellenti infrastrutture, tutti i servizi più importanti, come banche, scuole e trasporti pubblici, sono facilmente raggiungibili a piedi. I vicini vigneti, i percorsi ciclabili ed escursionistici e l'idilliaco paesaggio della Strada del Vino dell'Alto Adige invitano a rilassanti escursioni nella natura. Inoltre, il capoluogo di provincia Bolzano si trova a pochi minuti di auto e garantisce un collegamento ottimale con la rete di trasporti regionali e internazionali. Questa proprietà combina l'eleganza storica con una posizione imbattibile - ideale per gli amanti della vita speciale e per tutti coloro che vogliono godersi la vita vibrante nel cuore di San Michele - Appiano.

**CODICE OGGETTO: IT254151867 - 39057 Eppan – 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 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)