**Brogliano**

# Charmantes renoviertes historisches Bauernhaus

***Objektnummer: IT233551251***

**KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 580 m²**

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | IT233551251 |
| Wohnfläche | ca. 580 m² |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1800 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 635.000 EUR |
| Provision | 3 |
| Gesamtfläche | ca. 580 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 29.09.2022 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022 |

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Ein erster Eindruck

Im Herzen eines typisch italienischen Viertels gelegen, stellt dieses herrliche, kürzlich renovierte Bauernhaus eine perfekte Mischung aus Tradition und Authentizität dar. Bei der Renovierung wurde auf jedes Detail geachtet, um die ursprünglichen historischen Merkmale des Gebäudes zu erhalten.

Die äußere Struktur des Bauernhauses besteht aus einem eleganten Wechsel von Stein, rustikalem Putz und Holz, was eine perfekte Harmonie mit der Umgebung schafft. Der weitläufige, grüne Garten mit seinen majestätischen Bäumen, dem alten Hühnerstall aus lokalem Stein und dem Geräteschuppen ist in eine zeitlose Ruhe getaucht.
Ein bezaubernder Holzkamin zum Brotbacken und ein antiker Bottich für "lissia" lassen den Charme vergangener Zeiten aufleben. Umrahmt wird alles vom beruhigenden Rauschen eines Baches, der am Haus vorbeifließt und in dem die Zeit stillzustehen scheint.

Im Inneren des Bauernhauses sind die ursprünglichen Terrakottaböden im Erdgeschoss, die Dielenböden und die Wände mit rauem Putz erhalten geblieben, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Der Haupteingang führt in den alten "tinello", das Herz des Hauses, wo sich die Familien um den noch funktionierenden Kamin und das originale Steinwaschbecken versammelten.
Weiter geht es in einen reizvollen Raum, der ursprünglich die Molkerei des Dorfes war und nun in ein gemütliches Wohnzimmer mit weißen Balken umgewandelt wurde, die für Helligkeit und Charme sorgen. Ein gemauerter Bogen führt zu einem intimen Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt. Die Küche, das Badezimmer mit rustikalen Möbeln und ein Zimmer aus Stein mit Zugang zur Veranda vervollständigen das Erdgeschoss. Ein Abstellraum mit Zugang zum historischen Weinkeller, der sich unter der Erde befindet, bietet zusätzlichen Platz und Funktionalität.

Im ersten Stock, der sowohl über eine Holztreppe vom Hauptspeisesaal aus als auch über eine Veranda auf der Rückseite erreichbar ist, befinden sich ein großer Entspannungsbereich mit Panoramafenstern, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Die zweite Etage, die in zwei große Dachböden unterteilt ist, lässt sich flexibel als Schlafzimmer oder als eigenständige Wohnung nutzen, ideal für Gäste oder zur unabhängigen Nutzung.
Zwei große Loggien, die aus den ehemaligen Scheunen gewonnen wurden, bieten überdachte Außenbereiche, die ideal sind, um das Panorama und die ruhige Atmosphäre der Landschaft zu genießen.

Dieses Bauernhaus bietet die einmalige Gelegenheit, in einer authentischen und ruhigen Umgebung zu leben, in der jeder Winkel eine Geschichte erzählt und jedes Detail so gestaltet ist, dass ein rustikales und charmantes Wohnerlebnis entsteht. Ideal für alle, die einen Rückzugsort abseits des Trubels in einer unvergleichlichen historischen und natürlichen Umgebung suchen.

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Ausstattung und Details

Im vergangenen Jahr wurde dieses prächtige Bauernhaus einer sorgfältigen und sorgfältigen Renovierung unterzogen, um seinen historischen Charakter zu erhalten und gleichzeitig seine Energieeffizienz und seinen Wohnkomfort zu verbessern.
Die wichtigsten durchgeführten Eingriffe
PVC-Fenster und -Türen mit Doppelverglasung: Es wurden hochwertige PVC-Fenster und -Türen mit Doppelverglasung eingebaut, die nicht nur eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung bieten, sondern auch die Sicherheit und Haltbarkeit erhöhen. Diese modernen Fensterrahmen ermöglichen es, das ganze Jahr über eine angenehme Innentemperatur aufrechtzuerhalten und den Energieverbrauch zu senken.
Isoliertes Dach: Das Dach wurde vollständig renoviert und isoliert, wobei die neueste Generation von Isoliermaterialien verwendet wurde. Diese Maßnahme gewährleistet einen optimalen Schutz vor Witterungseinflüssen, verbessert die Energieeffizienz des Hauses und trägt zu einem gesunden und angenehmen Raumklima bei.
Dachböden mit Wärmedämmung: Die Dachböden wurden mit einer wirksamen Wärmedämmung versehen, die den Wärmeverlust zwischen den verschiedenen Stockwerken des Hauses verringert. Dieser Eingriff ist von grundlegender Bedeutung für die Aufrechterhaltung einer gleichmäßigen Temperatur in allen Räumen des Hauses und garantiert einen hohen Wohnkomfort.
Bei der Renovierung wurden nicht nur die ursprünglichen historischen Merkmale des Bauernhauses respektiert und aufgewertet, sondern auch moderne Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wohnkomforts eingeführt. Das Ergebnis ist ein Haus, das den Charme der Vergangenheit mit den Annehmlichkeiten der Gegenwart verbindet, ideal für alle, die ein perfektes Gleichgewicht zwischen Authentizität und Funktionalität suchen.

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Alles zum Standort

Der Ortsteil San Martino in der malerischen Gemeinde Brogliano ist ein Ort von großem historischem und natürlichem Reiz, bekannt für die gleichnamige Pfarrkirche, das älteste Gebäude des gesamten Tals. Umgeben von der unberührten Schönheit des Bregonza-Hügels und dem ruhigen Lauf des Agno-Baches, bietet dieser Ort eine friedliche und stimmungsvolle Umgebung, ideal für alle, die ein Leben inmitten der Natur suchen.

San Martino ist ein Paradies für Liebhaber von Outdoor-Aktivitäten, mit einem ausgedehnten Netz von Rad- und Wanderwegen, die durch üppige Hügel, grüne Wälder und blumenreiche Wiesen führen. Jeder Weg lädt dazu ein, die lokale Flora und Fauna zu entdecken und bietet ein authentisches und entspannendes Lebensgefühl.

Die strategische Lage von San Martino ermöglicht einen einfachen Zugang zu den wichtigsten Zentren des Agno-Tals. Die Nähe zur südlichen Ausfahrt erleichtert auch den Zugang zur venezianischen Ebene und zu den Hauptverkehrsstraßen Norditaliens, so dass die umliegenden Städte leicht zu erreichen sind.

Die Entfernungen zu den großen Städten und Flughäfen sind bemerkenswert günstig: Vicenza ist nur 25 km entfernt, der Flughafen Verona 45 km, Padua 45 km, der Flughafen Venedig 85 km und Treviso 70 km. Diese Erreichbarkeit macht San Martino zu einer ausgezeichneten Wahl für diejenigen, die die Ruhe des Landes genießen möchten, ohne auf die Bequemlichkeit effizienter Verbindungen verzichten zu müssen.

San Martino in der Gemeinde Brogliano ist nicht nur ein Wohnsitz, sondern eine Gelegenheit, eine authentische Erfahrung in einem der bezauberndsten Orte Italiens zu machen. Hier ist jeder Tag eine Reise durch die italienische Geschichte, Natur und Kultur und bietet den perfekten Rückzugsort für alle, die ein Gleichgewicht zwischen entspanntem Leben und Abenteuer suchen.

**Objektnummer: IT233551251 - 36070 Brogliano**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

C.trà Porta Padova 132, 36100 Vicenza (VI) - IT
Tel.: +39 0444 317 652
E-Mail: vicenza@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com