Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

Historische Immobilie mit Charakter und Bergpanorama oberhalb von Bozen

??????? ????????: IT254152187

???? ??????: 1.590.000 EUR • ?????????: ca. 392 m² • ???????: 14 • ?????? ???: 1.694 m²

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

?? ??? ?????

??????? ????????	IT254152187
?????????	ca. 392 m²
???????	14
????????	3
???? ??????????	1700

???? ??????	1.590.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	provisionspflichtig
???????? ??????	ca. 580 m²
??????	?????, ????????

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.06.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	160.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	G

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

?? ???????

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

?? ???????

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

?? ???????

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

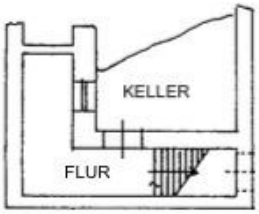
?? ???????

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

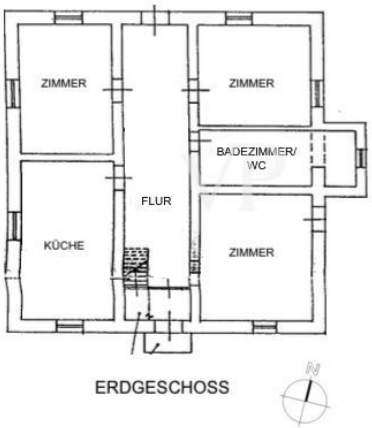
?? ???????

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

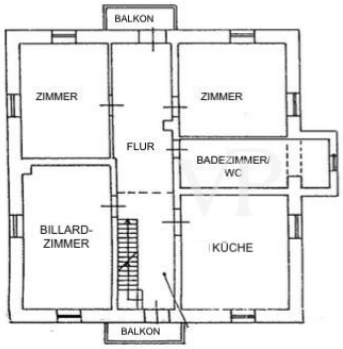
??????



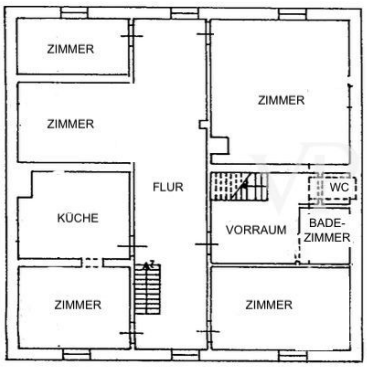
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

??? ????? ????????

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?m² und eröffnet eine beeindruckende Aussicht über den Bozner Talkessel bis hin zur umliegenden Bergwelt. Ruhe, Natur und Panorama liegen hier direkt vor der Haustür.

Das Haus gliedert sich in drei großzügige Wohneinheiten mit jeweils ca. 130?m² 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.

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: IT254152187 - 39100 Bozen - Herrenkohlern – Bolzano

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)
Tel.: +39 0471 20 90 20
E-Mail: bozen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com