

# Posizione isolata incontra accessibilità - podere con casa e edificio agricolo

## Dati di base

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Tipologia dell'oggetto | Agricoltura / Fattoria  |
| Località               | San Martino in Passiria |
| Classe energetica      | C                       |
| Superficie m           | 197.0                   |
| Stato                  | Non nuovo               |
| Anno di costruzione    | 2007                    |
| Stato                  | Curato                  |
| ID                     | IW108899                |



































## Superfici

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Superficie m       | 197.0   |
| Superficie netta m | 109.0   |
| Terreno m          | 14808.0 |
| Cantina m          | 12.2    |

## Numero superfici

|                     |   |
|---------------------|---|
| Bagni               | 3 |
| WC sep.             | 1 |
| Balconi/Terrazze    | 3 |
| Camera giorno/notte | 5 |
| Posti macchina      | 3 |

## Arredo

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Bagno  | Doccia, Finestra   |
| Cucina | Cucina componibile |

Pavimento Piastrelle, Parquet

Uso giardino

Orientamento Est, Sud

balcone/terrazza

Ammobiliato Ammobiliato

Camino

Locale lavanderia/asciugatura

Tecnologia

Tipo di riscaldamento Stufa

Riscaldamento Gas

Posti macchina

| Tipo | Numero | Prezzo |
|------|--------|--------|
|------|--------|--------|

|        |   |  |
|--------|---|--|
| Garage | 1 |  |
|--------|---|--|

Descrizione

Questa proprietà speciale unisce in modo impressionante contatto con la natura e al contempo un'eccellente accessibilità, una combinazione rara per chi apprezza la vita in posizione isolata senza voler rinunciare alle infrastrutture.

La casa, costruita nel 2007 in struttura in legno, si presenta in condizioni estremamente curate e conquista con la sua esposizione soleggiata a est-sud. Inserita nel pendio e sviluppata su tre livelli, l'edificio si integra armoniosamente nel paesaggio circostante. Ne nasce una sensazione abitativa che coniuga in modo particolare protezione e apertura.

Già al piano interrato, accessibile a livello strada, emerge la progettazione ben studiata dell'abitazione. Un ampio garage offre spazio sufficiente per veicoli e attrezzature. Questo livello è completato da una luminosa cantina con finestra, utilizzabile in modo flessibile come deposito, locale hobby o officina. Un bagno con doccia e WC, nonché il locale caldaia, completano funzionalmente quest'area.

Il piano terra costituisce il cuore della casa, il fulcro della vita quotidiana. Dal corridoio accogliente si accede a tutti gli ambienti. L'ampio soggiorno con bovindo e stufa crea un'atmosfera calda e confortevole, in cui abitare e vivere si fondono naturalmente. Le grandi superfici vetrate inondano la stanza di luce e aprono una vista ampia sulla natura circostante. La cucina, a sinistra dell'ingresso, unisce funzionalità e fascino tradizionale. La stufa a legna sottolinea il carattere rurale e invita a momenti conviviali ai fornelli. Dalla finestra esposta a sud si gode una vista suggestiva che spazia dalla terrazza fino al giardino. Due camere da letto al piano terra offrono tranquilli rifugi. Entrambe si trovano in fondo al corridoio, sono esposte a nord e regalano una vista rassereneante sul bosco adiacente. Una delle stanze dispone inoltre di accesso diretto al balcone. Su questo piano si trova anche un bagno.

Al piano superiore vi attendono altre due stanze, utilizzabili con flessibilità, ideali come camere da letto, studio o stanze per gli ospiti. Un ulteriore bagno garantisce comfort anche qui. Il sottotetto offre inoltre superficie utile e spazio di deposito aggiuntivo.

L'area esterna sottolinea il carattere speciale di questo immobile. La terrazza soleggiata invita a godersi la giornata all'aperto e a lasciare vagare lo sguardo sul paesaggio. Da qui si accede direttamente all'orto, ideale per chi dà valore all'autosufficienza e a una vita a contatto con la natura.

A sud della casa si trova l'edificio rurale, anch'esso costruito nel pendio. La parte inferiore è attualmente utilizzata come deposito per la coltivazione di ortaggi e frutta, ma offre anche la possibilità di predisporre le condizioni per l'allevamento di animali. Al piano superiore si trova un fienile tradizionale con deposito di fieno. Un pollaio all'esterno completa le possibilità di utilizzo agricolo. La combinazione di basamento massiccio e struttura in legno nella parte superiore conferisce all'edificio il suo autentico carattere tradizionale di maso.

Le superfici circostanti evidenziano l'eccezionale potenziale di questo maso. Direttamente presso la proprietà, i pendii sono utilizzati per la frutticoltura. I prati sottostanti, una particolarità della Val Passiria, sono quasi completamente pianeggianti e quindi ottimali per la lavorazione meccanizzata.

## Offerenti

**ENGEL & VÖLKERS**

ENGEL & VÖLKERS Südtirol  
Via T. A. Edison 15  
39100 BOLZANO

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□