

Brogliano

## Affascinante Casale storico ristrutturato

*CODICE OGGETTO: IT233551251*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 580 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano**

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



**CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT233551251            |
| Superficie netta    | ca. 580 m <sup>2</sup> |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1800                   |

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 635.000 EUR                     |
| Compenso di mediazione | 3                               |
| Superficie commerciale | ca. 580 m <sup>2</sup>          |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune |

CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## Dati energetici

|                           |                      |                                                       |                     |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento             | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 29.09.2022           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                |
| VALIDO FINO A             |                      |                                                       |                     |

CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano**

## Una prima impressione

Immerso nel cuore della contrada tipica italiana, questo magnifico casale recentemente ristrutturato rappresenta un perfetto connubio tra tradizione ed autenticità. Ogni dettaglio è stato curato con estrema attenzione per preservare le caratteristiche storiche originali dell'edificio.

La struttura esterna del casale alterna elegantemente pietra, intonaci rustici e legno, creando un'armonia perfetta con l'ambiente circostante. Il vasto giardino verdeggianti è arricchito da alberi maestosi, un antico pollaio in pietra locale e una casetta per gli attrezzi da giardinaggio, immersi in una tranquillità senza tempo.

Un suggestivo camino a legna per il pane e l'antica tinozza per la "lissia" evocano il fascino di epoche passate. Il tutto è incorniciato dal suono rilassante di un ruscello che scorre accanto alla casa, dove il tempo sembra essersi fermato.

All'interno, il casale mantiene la pavimentazione originale in cotto al piano terra, i solai in tavolato e le pareti con intonachino grezzo, creando un ambiente caldo e accogliente. L'accesso principale conduce all'antico "tinello", il cuore della casa, dove le famiglie si riunivano attorno al caminetto ancora funzionante e al lavandino in pietra originale. Proseguendo, si entra in una stanza suggestiva, originariamente il caseificio del paese, oggi trasformata in un accogliente soggiorno con travi bianche che conferiscono luminosità e charme. Un arco di mattoni conduce a un intimo salottino, perfetto per momenti di relax. La cucina, il bagno con arredamento rustico e una stanza interamente in pietra con accesso al portico completano il piano terra. Un vano deposito con accesso alla cantina storica, situata in posizione interrata, offre ulteriore spazio e funzionalità.

Il primo piano, accessibile sia da una scala in legno dal tinello principale sia da un portico sul retro, ospita un ampio spazio relax con finestre panoramiche, due camere da letto e un bagno con doccia. Il secondo piano, suddiviso in due ampie zone mansardate, offre flessibilità d'uso come camere da letto o come appartamento autonomo, ideale per ospiti o per un utilizzo indipendente.

Due ampie loggie, ricavate dagli ex fienili, offrono spazi all'aperto coperti, perfetti per godere del panorama e dell'atmosfera serena della campagna.

Questo casale rappresenta un'opportunità unica di vivere in un ambiente autentico e tranquillo, dove ogni angolo racconta una storia e ogni dettaglio è stato pensato per offrire un'esperienza di vita rustica e affascinante. Ideale per chi cerca un rifugio lontano dal caos, in un contesto storico e naturale senza pari.



**CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano**

## Dettagli dei servizi

Lo scorso anno, questo magnifico casale ha subito un'attenta e meticolosa ristrutturazione, mirata a preservare il suo carattere storico, migliorando al contempo le sue prestazioni energetiche e il comfort abitativo.

Interventi Principali eseguiti:

**Serramenti Vetrocamera in PVC:** Sono stati installati serramenti vetrocamera in PVC di alta qualità, che non solo garantiscono un'eccellente isolamento termico e acustico, ma anche una maggiore sicurezza e durata nel tempo. Questi infissi moderni permettono di mantenere una temperatura interna confortevole durante tutto l'anno, riducendo i consumi energetici.

**Tetto Coibentato:** Il tetto è stato completamente rinnovato e coibentato, utilizzando materiali isolanti di ultima generazione. Questo intervento assicura una protezione ottimale dagli agenti atmosferici, migliora l'efficienza energetica della casa e contribuisce a creare un ambiente interno sano e confortevole.

**Solai con Isolamento Termico:** I solai sono stati dotati di un efficace isolamento termico, riducendo le dispersioni di calore tra i vari piani dell'abitazione. Questo intervento è fondamentale per mantenere una temperatura uniforme in tutti gli ambienti della casa, garantendo un comfort abitativo superiore.

Questa ristrutturazione non solo ha rispettato e valorizzato le caratteristiche storiche originali del casale, ma ha anche introdotto soluzioni moderne per migliorare l'efficienza energetica e il benessere abitativo. Il risultato è una residenza che combina il fascino del passato con le comodità del presente, ideale per chi cerca un equilibrio perfetto tra autenticità e funzionalità.

**CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano**

## Tutto sulla posizione

La frazione di San Martino, situata nel pittoresco comune di Brogliano, è un luogo di grande fascino storico e naturale, noto per l'antica Pieve omonima, l'edificio più antico di tutta la vallata. Circondata dalla bellezza incontaminata del colle di Bregonza e dal corso sereno del torrente Agno, questa località offre un ambiente tranquillo e suggestivo, ideale per chi cerca una vita immersa nella natura.

San Martino è un paradiso per gli amanti delle attività all'aperto, con una vasta rete di percorsi ciclabili e pedonali che attraversano colline rigogliose, boschi verdi e prati fioriti. Ogni sentiero invita a scoprire la flora e la fauna locali, offrendo un'esperienza di vita autentica e rilassante.

La posizione strategica di San Martino consente un facile accesso ai principali centri della Vallata dell'Agno. La vicinanza allo sbocco verso sud facilita inoltre l'accesso alla pianura veneta e alle principali arterie viarie del nord Italia, rendendo semplici gli spostamenti verso le città circostanti.

Le distanze dalle principali città e aeroporti sono notevolmente convenienti: Vicenza si trova a soli 25 km, l'Aeroporto di Verona a 45 km, Padova a 45 km, l'Aeroporto di Venezia a 85 km e Treviso a 70 km. Questa accessibilità rende San Martino una scelta eccellente per chi desidera godere della tranquillità della campagna senza rinunciare alla comodità di collegamenti efficienti.

San Martino nel comune di Brogliano non è solo una residenza, ma un'opportunità per vivere un'esperienza autentica in uno dei luoghi più incantevoli d'Italia. Qui, ogni giorno è un viaggio nella storia, nella natura e nella cultura italiana, offrendo un rifugio perfetto per chi cerca un equilibrio tra vita rilassata e avventura.



**CODICE OGGETTO: IT233551251 - 36070 Brogliano**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

---

C.trà Porta Padova 132, 36100 Vicenza (VI) - IT

Tel.: +39 0444 317 652

E-Mail: [vicenza@von-poll.com](mailto:vicenza@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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