



SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (Falzè di Piave)  
ANTICA OSTERIA POZZI con 2 Appartamenti, Giardino, Garage e Parcheggi - Un'Opportunità Unica

Antica Osteria Pozzi – un raro gioiello risalente al 1892, ristrutturato e con ottima classe energetica, presentato in esclusiva da RE/MAX. Situato sulla strada di grande traffico tra Ponte della Priula e Pieve di Soligo, questa storica proprietà offre potenziale sia residenziale che commerciale con caratteristiche straordinarie.

Caratteristiche principali:

- Posizione: Situato in un'area di alto traffico e vicino alla zona UNESCO Conegliano-Valdobbiadene, ideale per un investimento in ospitalità o immobiliare.
- Dimensione della proprietà: Include un giardino di 1.400 mq, uno spazioso garage e vari posti auto su entrambi i lati della proprietà.
- Atmosfera autentica: La storica sala con travi a vista e pavimentazione originale crea un ambiente caldo e accogliente, mentre l'area bar e la sala da biliardo offrono spazi di intrattenimento aggiuntivi.
- Ottima Classe Energetica

Disposizione e ristrutturazione:

- Piano terra: Una grande cucina completamente attrezzata con elettrodomestici moderni, bagno e centrale termica. Il bar si apre su un ampio salone collegato alla sala da biliardo, che conduce al giardino terrazzato circondato da splendidi pendii boscosi—ideale per cene all'aperto ed eventi. Classe Energetica: A3.
- Primo Piano - Appartamento principale: Composto da un open-space cucina-soggiorno, due camere matrimoniali, una camera singola, e un bagno con vasca. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato ed è pronto per essere abitato. Classe energetica: A2.
- Secondo Appartamento: Situato sul lato opposto, con un portico privato, offre un soggiorno, tre camere da letto e un ripostiglio. Il piano superiore ospita una grande

~~mansarda open-space—ideale per uno spazio abitativo aggiuntivo o un progetto di conversione. Classe energetica: G.~~

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Opportunità di investimento:<br/>Potenziale turistico: Il settore enogastronomico offre opportunità eccellenti per la conversione in un B&amp;B, agenzia o bed &amp; breakfast, sfruttando alla perfezione il dominio turistico e la posizione strategica.<br/>Prosecco DOC: La zona UNESCO è rinomata per la produzione di Prosecco DOC, un asset di valore per un'attività commerciale o enogastronomica.</p> |  <p>- Potenziale commerciale: La posizione strategica e il fascino storico del ristorante lo rendono un asset di valore per un'iniziativa imprenditoriale che mira sia ai turisti che ai clienti locali.<br/>Attività complementare attrezzata: La proprietà è pronta all'uso, con impianti moderni e l'opzione di mantenere l'attuale personale di cucina e sala, offrendo una soluzione chiavi in mano per gli investitori.</p> |  <p>- Perché investire?<br/>Vicino all'UNESCO: La vicinanza a un sito patrimoniale dell'umanità aumenta notevolmente il potenziale turistico e il traffico derivante dalla vicina Prosecco DOC.</p> |  <p>Rit99481008-114 - Locale Commerciale in Vendita a Serraglia della Battaglia - Falzegrave di Piave di 365 mq<br/><a href="https://www.annunci.it/x-656443-z">https://www.annunci.it/x-656443-z</a></p> |  <p>Rit99481008-114 - Locale Commerciale in Vendita a Serraglia della Battaglia - Falzegrave di Piave di 365 mq<br/><a href="https://www.annunci.it/x-656443-z">https://www.annunci.it/x-656443-z</a></p> |  <p>Rit99481008-114 - Locale Commerciale in Vendita a Serraglia della Battaglia - Falzegrave di Piave di 365 mq<br/><a href="https://www.annunci.it/x-656443-z">https://www.annunci.it/x-656443-z</a></p> |  <p>Rit99481008-114 - Locale Commerciale in Vendita a Serraglia della Battaglia - Falzegrave di Piave di 365 mq<br/><a href="https://www.annunci.it/x-656443-z">https://www.annunci.it/x-656443-z</a></p> |  <p>Rit99481008-114 - Locale Commerciale in Vendita a Serraglia della Battaglia - Falzegrave di Piave di 365 mq<br/><a href="https://www.annunci.it/x-656443-z">https://www.annunci.it/x-656443-z</a></p> |  <p>Rit99481008-114 - Locale Commerciale in Vendita a Serraglia della Battaglia - Falzegrave di Piave di 365 mq<br/><a href="https://www.annunci.it/x-656443-z">https://www.annunci.it/x-656443-z</a></p> |  <p>Rit99481008-114 - Locale Commerciale in Vendita a Serraglia della Battaglia - Falzegrave di Piave di 365 mq<br/><a href="https://www.annunci.it/x-656443-z">https://www.annunci.it/x-656443-z</a></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 
- Uso flessibile: Sia per scopi residenziali, di ospitalità, o come ristorante, la struttura versatile consente vari progetti redditizi.
  - Visibilità eccellente: La proprietà beneficia della sua posizione su una strada di grande traffico, garantendo alta visibilità per qualsiasi progetto imprenditoriale.

Non perdetevi questa incredibile opportunità di investimento nel cuore del Veneto.  
Per ulteriori informazioni, altre foto, e per prenotare una visita, contattate RE/MAX oggi.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Osteria: Classe Energetica A3 - EP glnren 71,18 kWh/m2 anno  
Indice della prestazione energetica rinnovabile EP glren 279,44 kWh/m2 anno  
Appartamento ristrutturato: Classe Energetica A2 - EP glnren 84,33 kWh/m2 anno  
Indice della prestazione energetica rinnovabile EP glren 329,37 kWh/m2 anno  
Appartamento da ristrutturare: Classe Energetica G - EP glnren 273,93 kWh/m2 anno  
Indice della prestazione energetica rinnovabile EP glren 0,00 kWh/m2 anno

Prezzo Richiesto 255.000,00 Euro

Riferimento 39481008-114

#### "VISITE ALL'IMMOBILE"

In accordo con la proprietà dell'immobile, le visite saranno organizzate successivamente ad un appuntamento informativo, senza alcun impegno, presso i nostri uffici con l'agente incaricato.

#### "GESTIONE"

Tutti gli immobili da noi gestiti ci sono stati affidati da i proprietari attraverso un mandato di vendita in ESCLUSIVA e pertanto vengono proposti in vendita dopo una attenta stima di mercato e con tutta la documentazione completa.

#### - ENGLISH\* - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (Falzè di Piave)

ANTICA OSTERIA POZZI with 2 Apartments, garden, garage and parking - An unmissable opportunity!

Antica Osteria Pozzi – A rare gem dating back to 1892, renovated and with an excellent energy rating, exclusively presented by RE/MAX. Located on the high-traffic road between Ponte della Priula and Pieve di Soligo, this historic property offers both residential and commercial potential with extraordinary features.

##### Key Features:

- Location: Situated in a high-traffic area and near the UNESCO Conegliano-Valdobbiadene region, ideal for hospitality or real estate investment.
- Property Size: Includes a 1,400 sqm garden, a spacious garage, and multiple parking spaces on both sides of the property.
- Authentic Atmosphere: The historic hall with exposed beams and original flooring creates a warm and welcoming environment, while the bar area and billiard room provide additional entertainment spaces.
- Excellent Energy Rating

##### Layout and Renovation:

- Ground Floor: A large, fully equipped kitchen with modern appliances, a bathroom, and a thermal power plant. The bar opens into a spacious hall connected to the billiard room, which leads to the terraced garden surrounded by beautiful woodland slopes—ideal for outdoor dining and events. Energy rating: A3.
- First Floor (Main Apartment): Features an open-space kitchen-living area, two master bedrooms, one single bedroom, and a bathroom with a tub. The apartment has

---

been recently renovated and is move-in ready. Energy rating: A2.

- Second Apartment: Located on the opposite side, with a private porch, it offers a living room, three bedrooms, and a storage room. The upper floor consists of a large, open-space attic—ideal for additional living space or a conversion project. Energy rating: G.

Investment Opportunity:

- Tourist Potential: The second apartment is a fantastic opportunity for a B&B conversion, catering to the growing tourism in the Prosecco hills and the UNESCO area.

- Commercial Potential: The restaurant's strategic location and historic appeal make it a valuable asset for an entrepreneurial venture targeting both tourists and local patrons.

- Fully Equipped Business: The property is ready for use, with modern installations and the option to retain the current kitchen and dining staff, making it a turnkey solution for investors.

Why Invest?

- UNESCO: The property's closeness to a UNESCO heritage site significantly boosts its potential for tourism and high traffic from the nearby Prosecco DOCG area.

- Flexible Use: Whether for residential purposes, hospitality, or as a restaurant, the property's versatile structure allows for various profitable projects.

- Prime Visibility: The property benefits from its prominent location on a busy road, ensuring high visibility for any business venture.

Don't miss out on this incredible investment opportunity in the heart of Veneto.

For more information, other photos and to schedule a viewing, contact RE/MAX today.

\* The English translation may contain errors.

- DEUTSCH\* - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (Falzè di Piave)

ANTICA OSTERIA POZZI mit 2 Wohnungen, Garten, Garage und Parkplätzen - Eine Einzigartige Gelegenheit

Antica Osteria Pozzi – ein seltener Schatz aus dem Jahr 1892, renoviert und mit einer hervorragenden Energieklasse, exklusiv präsentiert von RE/MAX. Diese historische Immobilie befindet sich an der stark befahrenen Straße zwischen Ponte della Priula und Pieve di Soligo und bietet sowohl Wohn- als auch Geschäftspotenzial mit außergewöhnlichen Merkmalen.

Hauptmerkmale:

- Lage: In einem stark frequentierten Gebiet und in der Nähe der UNESCO-Region Conegliano-Valdobbiadene gelegen, ideal für Investitionen in Gastgewerbe oder Immobilien.

- Größe der Immobilie: Umfasst einen 1.400 m<sup>2</sup> großen Garten, eine geräumige Garage und mehrere Parkplätze auf beiden Seiten des Anwesens.

- Authentische Atmosphäre: Der historische Saal mit freiliegenden Balken und originalem Bodenbelag schafft eine warme und einladende Umgebung, während der Barbereich und der Billardraum zusätzliche Unterhaltungsräume bieten.

- Hervorragende Energieklasse

Layout und Renovierung:

- Erdgeschoss: Eine große, voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten, ein Badezimmer und eine Heizzentrale. Die Bar öffnet sich zu einem geräumigen Saal, der mit dem Billardraum verbunden ist und in den terrassierten Garten führt, umgeben von wunderschönen Waldhängen – ideal für Freiluft-Dinner und Veranstaltungen.

Energieklasse: A3.

- Erstes Obergeschoss - Hauptwohnung: Mit einer offenen Küche-Wohnbereich, zwei Doppelzimmern, einem Einzelzimmer und einem Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und ist bezugsfertig. Energieklasse: A2.

- Zweite Wohnung: Auf der gegenüberliegenden Seite, mit einer privaten Veranda, bietet sie ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und einen Abstellraum. Im oberen Stockwerk befindet sich ein großer offener Dachboden – ideal für zusätzlichen Wohnraum oder ein Umbauprojekt. Energieklasse: G.

Investitionsmöglichkeit:

- Touristisches Potenzial: Die zweite Wohnung bietet eine hervorragende Möglichkeit für die Umwandlung in ein B&B, das den wachsenden Tourismus in den Prosecco-Hügeln und der UNESCO-Zone bedient.

- 
- Kommerzielles Potenzial: Die strategische Lage und der historische Charme des Restaurants machen es zu einem wertvollen Vermögenswert für ein Unternehmerprojekt, das sowohl Touristen als auch lokale Kunden anspricht.
  - Voll ausgestattetes Geschäft: Das Anwesen ist sofort nutzbar, mit modernen Einrichtungen und der Möglichkeit, das bestehende Küchen- und Servicepersonal zu übernehmen, was eine schlüsselfertige Lösung für Investoren bietet.
- Warum investieren?
- UNESCO: Die Nähe zu einer UNESCO-Welterbestätte steigert das touristische Potenzial erheblich und sorgt für ein hohes Verkehrsaufkommen aus der angrenzenden Prosecco DOCG-Region.
  - Vielseitige Nutzung: Ob als Wohnsitz, Gastgewerbe oder Restaurant, die vielseitige Struktur ermöglicht verschiedene rentable Projekte.
  - Hervorragende Sichtbarkeit: Das Anwesen profitiert von seiner Lage an einer stark befahrenen Straße, was eine hohe Sichtbarkeit für jedes Geschäftsprojekt gewährleistet.
- Verpassen Sie nicht diese unglaubliche Investitionsmöglichkeit im Herzen des Venetos.
- Für weitere Informationen, photos und um eine Besichtigung zu vereinbaren, kontaktieren Sie noch heute RE/MAX.
- \* Die deutsche Übersetzung kann Fehler enthalten.

#### - NEDERLANDS\* - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (Falzè di Piave)

ANTICA OSTERIA POZZI met 2 Appartementen, Tuin, Garage en Parkeerplaatsen - Een Unieke Kans

Antica Osteria Pozzi – Een zeldzaam juweel uit 1892, gerenoveerd en met een uitstekende energieklassse, exclusief gepresenteerd door RE/MAX. Gelegen aan de drukke weg tussen Ponte della Priula en Pieve di Soligo, biedt deze historische eigendom zowel residentieel als commercieel potentieel met buitengewone kenmerken.

Belangrijkste kenmerken:

- Locatie: Gelegen in een drukbezocht gebied en dichtbij de UNESCO-regio Conegliano-Valdobbiadene, ideaal voor investeringen in horeca of vastgoed.
- Grootte van het eigendom: Inclusief een tuin van 1.400 m², een ruime garage en meerdere parkeerplaatsen aan beide zijden van het pand.
- Authentieke sfeer: De historische zaal met zichtbare balken en originele vloeren creëert een warme en gastvrije omgeving, terwijl de bar en de biljartkamer extra ontspanningsruimtes bieden.
- Uitstekende energieklassse.

Indeling en renovatie:

- Begane grond: Een grote, volledig uitgeruste keuken met moderne apparatuur, een badkamer en een verwarmingsruimte. De bar komt uit op een ruime hal die in verbinding staat met de biljartkamer en leidt naar de terrasvormige tuin omgeven door prachtige beboste hellingen – ideaal voor buiten dineren en evenementen.

Energieklasse A3.

- Eerste verdieping - Hoofdwoning: Inclusief een open keuken-woonkamer, twee hoofdslaapkamers, een eengpersoons slaapkamer en een badkamer met ligbad. De woning is onlangs gerenoveerd en direct bewoonbaar. Energieklasse A2.

- Tweede Appartement: Gelegen aan de andere kant, met een privé veranda, biedt het een woonkamer, drie slaapkamers en een berging. Op de bovenverdieping bevindt zich een grote open zolder – ideaal voor extra woonruimte of een verbouwingsproject. Energieklasse G.

Investeringsmogelijkheid:

- Toeristisch potentieel: Het tweede appartement biedt een uitstekende mogelijkheid voor conversie naar een B&B, gericht op het groeiende toerisme in de Prosecco-heuvels en de UNESCO-zone.
  - Commercieel potentieel: De strategische ligging en historische charme van het restaurant maken het een waardevol bezit voor een ondernemingsproject gericht op zowel toeristen als lokale klanten.
  - Volledig uitgerust bedrijf: Het pand is klaar voor gebruik, met moderne installaties en de mogelijkheid om het bestaande keuken- en bedienend personeel over te nemen, waardoor het een kant-en-klare oplossing is voor investeerders.
- Waarom investeren?

- 
- UNESCO: De nabijheid van een UNESCO-werelderfgoedlocatie vergroot het toeristisch potentieel aanzienlijk en zorgt voor veel verkeer vanuit de aangrenzende Prosecco DOCG-regio.
  - Flexibele gebruiksmogelijkheden: Of het nu voor woondoeleinden, gastvrijheid of als restaurant is, de veelzijdige structuur maakt verschillende winstgevende projecten mogelijk.
  - Uitstekende zichtbaarheid: Het pand profiteert van zijn ligging aan een drukke weg, wat zorgt voor een hoge zichtbaarheid voor elk bedrijfsproject. Mis deze ongelooflijke investeringsmogelijkheid in het hart van Veneto niet.
- Voor meer informatie, andere foto, en om een bezichtiging te plannen, neem vandaag nog contact op met RE/MAX.
- \* De Nederlandse vertaling kan fouten bevatten.
- 
- NORSK\* - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (Falzè di Piave)
- ANTICA OSTERIA POZZI med 2 Leiligheter, Hage, Garasje og Parkeringsplasser - En Unik Mulighet
- Antica Osteria Pozzi – En sjelden juvel fra 1892, renover og med en utmerket energiklasse, presenter eksklusivt av RE/MAX. Denne historiske eiendommen ligger langs den trafikkerte veien mellom Ponte della Priula og Pieve di Soligo og har både boligmessig og kommersielt potensial med ekstraordinære funksjoner.
- Nøkkelfunksjoner:
- Beliggenhet: Ligger i et område med høy trafikk, nær UNESCO-området Conegliano-Valdobbiadene, ideelt for investeringer i gjestfrihet eller eiendom.
  - Eiendommens størrelse: Inkluderer en hage på 1.400 kvm, en romslig garasje og flere parkeringsplasser på begge sider av eiendommen.
  - Autentisk atmosfære: Den historiske salen med synlige bjelker og originalt gulv skaper en varm og innbydende atmosfære, mens barområdet og biljardrommet tilbyr ekstra underholdningsrom.
  - Utmerket energiklasse
- Utforming og renovering:
- Første etasje: Et stort, fullt utstyrt kjøkken med moderne apparater, bad og fyrrom. Baren åpner seg mot en romslig hall som er koblet til biljardrommet og fører til den terrasserte hagen omgitt av vakre skogkledde skråninger – ideelt for utendørs middag og arrangementer. Energiklasse A3.
  - Første etasje - Hovedleilighet: Inneholder en åpen kjøkken-stue, to hovedsoverom, ett enkelt soverom og et bad med badekar. Leiligheten er nylig renover og klar til å flytte inn. Energiklasse A2.
  - Andre leilighet: Plassert på motsatt side, med en privat veranda, tilbyr den en stue, tre soverom og et oppbevaringsrom. Øverste etasje har et stort åpent loft – ideelt for ekstra boareal eller et ombyggingsprosjekt. Energiklasse G.
- Investeringsmulighet:
- Turistpotensial: Den andre leiligheten er en utmerket mulighet for omgjøring til et B&B, med fokus på den økende turismen i Prosecco-åsene og UNESCO-sonen.
  - Forretningsmulighet: Restaurantens strategiske beliggenhet og historiske sjarm gjør den til en verdifull ressurs for et entreprenørprosjekt som tiltrekker både turister og lokale kunder.
  - Fullt utstyrt bedrift: Eiendommen er klar til bruk, med moderne installasjoner og mulighet for å beholde det eksisterende kjøkken- og serveringspersonalet, noe som gir en nøkkelferdig løsning for investorer.
- Hvorfor investere?
- Nærhet til UNESCO: Eiendommens nærhet til et UNESCOs verdensarvsted øker turistpotensialet betraktelig og sørger for mye trafikk fra den nærliggende Prosecco DOCG-regionen.
  - Fleksibelt bruk: Enten det er for boligformål, gjestfrihet eller som restaurant, gir den allsidige strukturen mange lønnsomme prosjekter.
  - Fremragende synlighet: Eiendommen nyter godt av sin plassering ved en trafikkert vei, noe som sikrer høy synlighet for ethvert forretningsprosjekt.
- Ikke gå glipp av denne utrolige investeringsmuligheten i hjertet av Veneto.
- For mer informasjon, photo, og for å avtale en visning, kontakt RE/MAX i dag.
- \* Den norske oversettelsen kan inneholde feil.

