

# Le Marche

## Falerone

Ref. 6314: Beautifully restored stone farmhouse with pool, garden, and panoramic views of the Sibillini Mountains. Luxury country living in the heart of Le Marche.

Kaufpreis: € 1.500.000



# Beschreibung

Set in a commanding position overlooking the rolling hills of the Le Marche countryside, Villa Il Poggio is a beautifully rebuilt stone farmhouse that perfectly blends rustic charm with modern elegance. With its southern exposure, the property enjoys spectacular views that stretch across the surrounding fields to the majestic Sibillini Mountains, a landscape that gifts breathtaking sunrises and sunsets every day.

Accessed by a convenient municipal road, the estate is fully fenced and features a landscaped garden of approximately 3,000 sqm, adorned with cypress trees, fruit trees, olive trees, and Mediterranean evergreens. A gated entrance opens onto the parking area and carport, surrounded by nature and complete privacy.

The garden is a true oasis—beautifully designed, meticulously maintained, and seamlessly integrated with the architecture of the villa. Beyond the main garden lies an additional 8,000 sqm of gently sloping land, ideal for extending the landscaped area or for agricultural use, such as a vineyard, olive grove, orchard, or truffle field.

At the heart of the property lies a 5 x 10 m swimming pool, bordered by Trani stone and a terracotta solarium. A charming portico with an outdoor fireplace offers the perfect setting for dining, lounging, or simply enjoying the peaceful atmosphere. The pool is equipped with an electric cover for summer and winter use and a heat pump for year-round enjoyment.

Next to the parking area, there is a 25 sqm cellar/garage, a carport with photovoltaic panels, and a large wood shed.

Spanning 303 sqm over two floors, plus a 40 sqm portico and a 33 sqm panoramic terrace, the villa exudes warmth and character. A stone staircase leads to the main entrance, sheltered by a wrought-iron and glass canopy. The perimeter of the villa is fully paved in traditional terracotta.

Inside, the ground floor opens into a welcoming foyer with a Trani stone staircase leading to the upper level. The spacious living room features a thermo-fireplace, large windows, and access to the garden and the portico — the perfect summer lounge. The custom-built kitchen with adjacent pantry and laundry room reflects both functionality and refined design. A study or guest bedroom with en-suite bathroom completes the ground floor.

Upstairs, the master suite includes a walk-in wardrobe, a luxurious bathroom with tub and shower, and access to the panoramic terrace. Two additional double bedrooms, each with en-suite bathroom and wardrobe, ensure comfort and privacy for family and guests.

The villa was entirely rebuilt from an old rural building using anti-seismic construction standards and high-quality materials: local stone façades, terracotta flooring, exposed wooden beams, and Trani stone details. The result is a timeless harmony between traditional craftsmanship and contemporary living.

The property is equipped with all modern amenities:

- Gas heating and thermo-fireplace
- Photovoltaic panels
- Reserve water tank
- 100 Mbps satellite internet
- Video intercom and perimeter/intrusion alarm system
- Irrigation system with rainwater collection tank

The villa is sold fully furnished, ready to enjoy.

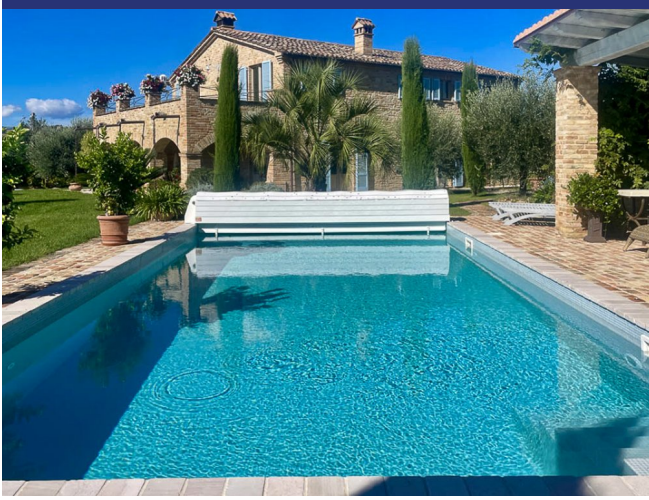
Located just a few minutes from the towns of Falerone and Servigliano, Villa Varano offers both tranquility and convenience. The Adriatic Coast and the Sibillini Mountains are each about 30 minutes away, while Ancona–Falconara Airport can be reached in about an hour.

# Bilder











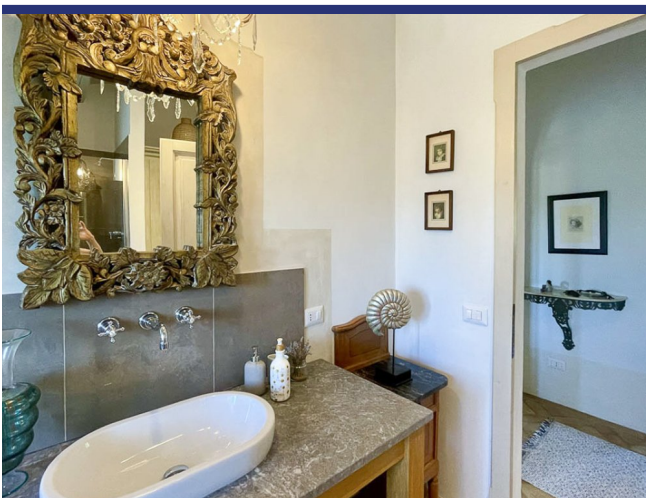


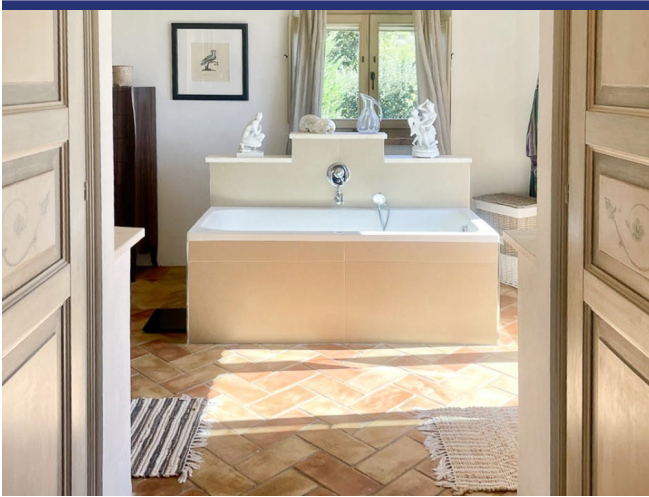
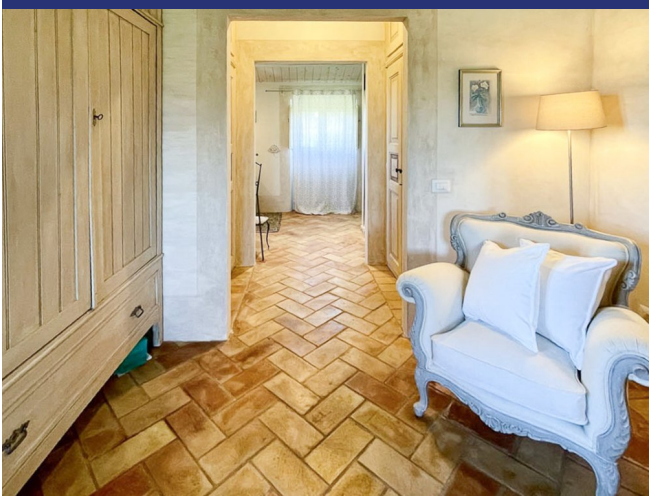














# Lage und Details



(die Markierung ist nicht die genaue Lage der Immobilie)

- Referenz: 6314
- Villa/Bauernhaus
- Panoramablick
- 40 Km vom Meer
- 2 Km vom Dorf
- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Zentralheizung
- Kamin
- Garage: Ja
- Kaufpreis: € 1.500.000
- Wohnfläche: 350 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 11000 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 4
- Vermietpotenzial: Sehr gut
- Zustand des Hauses: Sehr gut
- Status: Verfügbar

# Information

## Das Kaufprozess und die zusätzlichen Kosten

Für Informationen über das Verfahren des Kaufprozesses wenden Sie sich bitte an unserem Büro. Auf Wunsch senden wir Ihnen eine ausführliche Dokumentation über den Kauf eines Hauses in Italien, das Verfahren und die Anschaffungskosten.

## Über ItaliaCasa

ItaliaCasa ist eine internationale Immobilienagentur mit nur 1 Spezialisierung: Italienische Immobilien! Wir kombinieren das Beste von zwei Welten. Fest verankert in Italien, vergessen wir unseren nordeuropäischen Wurzeln nicht. Unsere mehrsprachigen Vertreter in Italien sind ein Garantie für ein perfektes Verständnis der lokalen Marktbedingungen. Wir verstehen unseren internationalen Kunden so wie wir auch die italienische Art Geschäfte zu machen verstehen. Dies ermöglicht uns, unseren Kunden die bestmögliche Unterstützung während des Kaufprozesses zu bieten.

## Warum sollten Sie sich für ItaliaCasa entscheiden?

Die erfolgreiche Anschaffung einer Immobilie endet nicht mit dem Finden des passenden Hauses auf der Website. Gerade über das Internet kann ein interessierter Käufer viele Mittlerpersonen und Webportale finden, über die ausländische Immobilien angeboten werden.

Oft haben solche Unternehmen wenig Kenntnis von italienischen Immobilien, der Marktsituation und der Rechtsprechung in Italien, weshalb von fachkundiger Betreuung nicht die Rede sein kann. Es ist wichtig, um einen Makler auszuwählen, der nicht nur in der Lage ist, die Häuser zu finden, sondern auch den gesamten Auftrag mit der entsprechenden Kenntnis der Sachlage gut begleiten kann. Denn erst dann beginnt die wichtigste Phase des Kaufvorgangs.

Das Kaufen eines Hauses wird erst zu einer runden Sache Dank Spezialisten, die wissen wo die Probleme liegen und welche Angelegenheiten während des Kaufes besondere Aufmerksamkeit verlangen. Alle Katasterangelegenheiten sowie notwendige Genehmigungen und juristische Aspekte werden durch uns betreut, so dass die Interessen unserer Kunden optimal berücksichtigt werden können. Unser Ziel ist es, Ihnen einen sorgenfreien Immobilienkauf zu ermöglichen.

Möchten Sie mehr wissen?

BENELUX

ItaliaCasa BV

Postbus 1010

2200 BA Noordwijk, Niederlande

Tel International: +31 71 3649732 D. +49 40 22869849

ITALIEN

ItaliaCasa Srls

Contrada Gualduccio 1

San Ginesio (MC)

Tel +39 0332 1791448

Numero REA MC - 193326

P. IVA 01927730430

FIAIP nr. 28627

[info@italiacasa.net](mailto:info@italiacasa.net)

[www.italiacasa.net](http://www.italiacasa.net)



© ItaliaCasa. Die Daten in dieser Broschüre sind mit größter Sorgfalt zusammengestellt worden. Die angeführten Informationen haben ein allgemeines und informatives Charakter und sind nicht mehr als eine Einladung in Verhandlungen einzutreten. Aus dem Inhalte dieser Informationen kann daher nicht rechtsverbindlich sein. ItaliaCasa ist nicht verantwortlich für Schäden die aus falschen Angaben oder anderweitig entstehen könnte.