

# Puglia

## San Vito dei Normanni

Ref. 6246: Casa Padalini is a sustainable and stylish country home set in a private olive grove near San Vito dei Normanni.

Kaufpreis: € 1.150.000



# Beschreibung

Casa Padalini is a thoughtfully designed country home created by its owners to enhance a sense of connection with nature. The home lies in a private olive grove in the countryside of San Vito dei Normanni and reflects a vision that places the rhythm, texture, and atmosphere of Puglia at the heart of the project.

Constructed in 2023 using traditional tufo stone and finished with the ancient lime-based scialbatura di calce technique, the house merges regional heritage with clean, minimalist architecture. The entire property is designed for sustainability, with a focus on thermal efficiency and complete energy autonomy through solar technology. It is classified A4 – nearly zero energy consumption.

The main building is 115 sqm and includes a custom-designed wooden kitchen with travertine marble countertops, Samsung appliances, and an induction cooktop. The open living area features a handcrafted dining table and a built-in three-seater sofa. The main bedroom is furnished with a bespoke wooden wardrobe with Vienna straw accents. A bathroom with custom Lecce stone sink and a separate laundry room complete the interior.

A 40 sqm guest annex includes a private bedroom with en suite bathroom, bespoke wooden bed, and a private portico with an outdoor shower and bath. A separate 25 sqm lamia with traditional vaulted ceilings hosts an additional en suite bedroom, providing further privacy and charm.

The home is surrounded by 71 sqm of covered outdoor areas, including a 17.5 sqm entry portico, a 22.5 sqm shaded terrace off the main building, a 15 sqm portico for the annex, and a 16 sqm covered outdoor kitchen and dining area—perfect for open-air living.

The landscaped grounds extend over 17,121 sqm, with around 100 olive, almond, fig, and other fruit trees. A Mediterranean and aromatic garden, curated by Lamia Santolina, uses local species and features an automated drip irrigation system.

A 40 sqm private pool and a 40 sqm outdoor lounging area sit at the heart of the garden, offering complete privacy and immersion in nature.

## Technical Features and Amenities

- Energy Class A4 – Nearly Zero Energy Building
- Electric gate and private parking for three cars
- Artesian well and 8,000-liter water cistern
- Heat pump system for hot water with 250-liter tank and water softener
- Underfloor heating and cooling system with heat pump
- 10 kW photovoltaic solar system
- 22 kWh battery storage
- 2 sqm solar thermal panel
- Alarm system and full video surveillance
- Sold fully furnished and equipped, with minor personal exclusions listed at contract

The estate includes land both attached to the existing structure and with further development rights:

- Permitted additional construction capacity:
- 242 cubic meters for residential use (approx. 82 sqm)
- 161 cubic meters for storage (approx. 54 sqm)

### Investment Opportunity

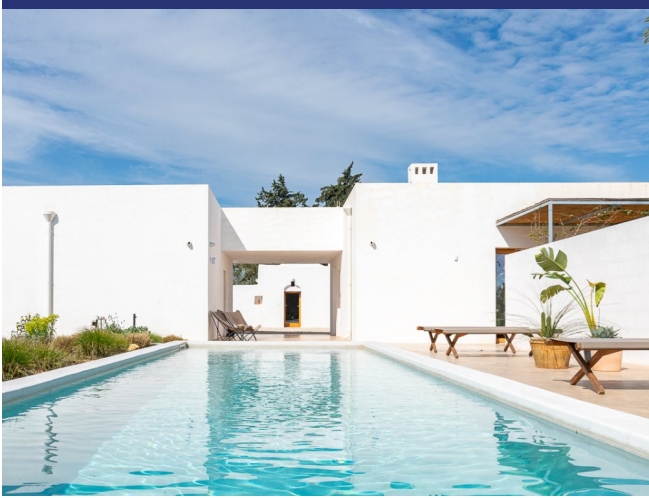
Casa Padalini is not only a beautifully designed home, but also a strong investment asset. It has a proven and highly successful rental history, performing very well in the short-term holiday market. Rental income figures are available on request and demonstrate the property's ability to generate consistent returns.

### Location

San Vito dei Normanni sits between the Itria Valley and northern Salento, an ideal starting point to explore Puglia. The property is only minutes from the Adriatic coast and the protected marine area of Torre Guaceto. Within 30 minutes are historic villages such as Cisternino, Locorotondo, and Alberobello, as well as the renowned towns of Polignano a Mare and Monopoli. Brindisi and Bari airports are both easily accessible.

Casa Padalini is a rare opportunity to own a move-in-ready, architect-designed home with timeless character, sustainability, and privacy, in one of Italy's most sought-after rural destinations.

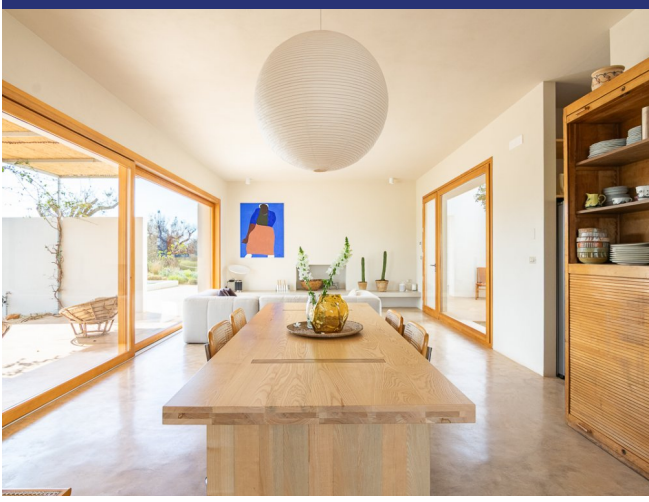
# Bilder



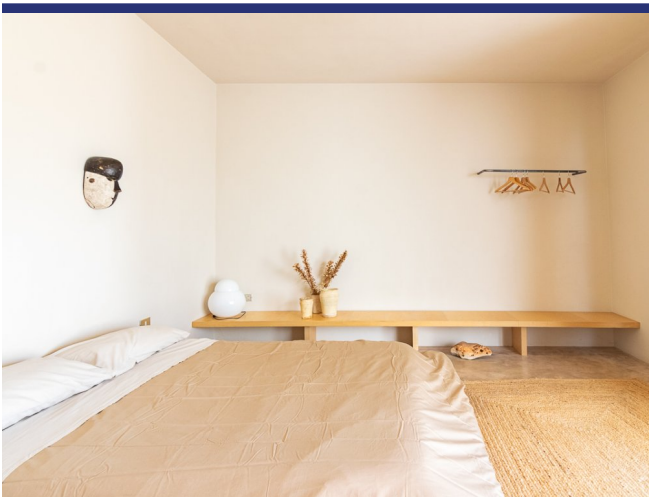
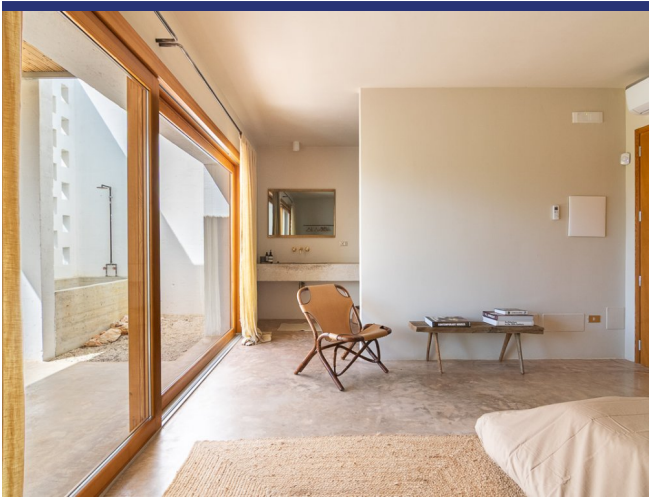
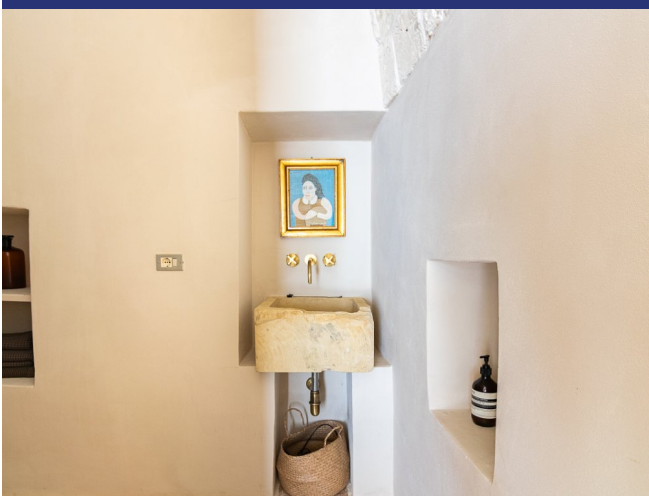


Ref. 6246 San Vito dei Normanni

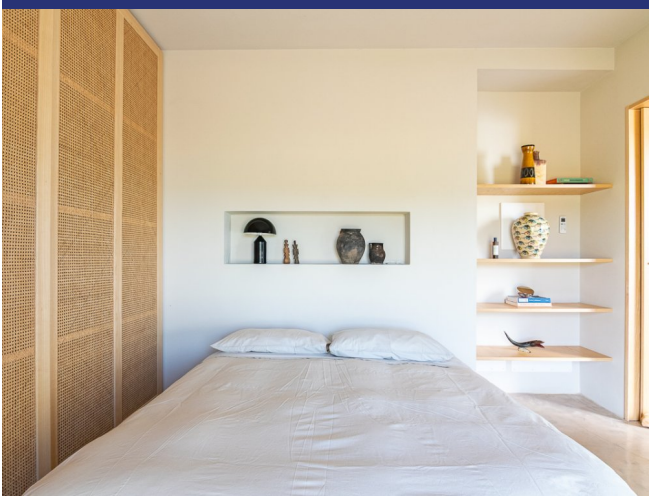




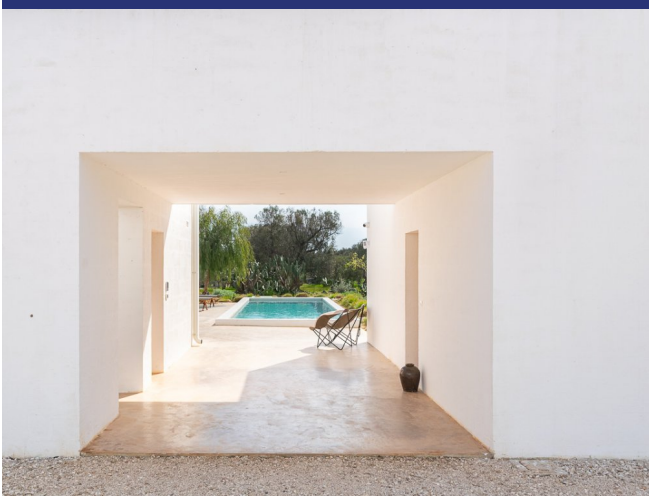












# Lage und Details



(die Markierung ist nicht die genaue Lage der Immobilie)

- Referenz: 6246
- Villa/Bauernhaus
- 20 Km vom Meer
- 5 Km vom Dorf
- Garten
- Terrasse
- Zentralheizung
- Klimaanlage
- Garage: Parkplatz
- Kaufpreis: € 1.150.000
- Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 17121 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 3
- Badezimmer: 3
- Vermietpotenzial: Sehr gut
- Zustand des Hauses: Sehr gut
- Status: Verkauft

# 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.