

# Toscana

## Cetona

Ref. 5852: Wohnbauernhof mit Weinbergen und Olivenhain

Kaufpreis: € 990.000



# Beschreibung

Dieses Anwesen besteht aus einem zweistöckigen Bauernhaus mit traditionellen Steinfassaden und einem charakteristischen 6-Säulen-Portikus, der wie folgt angeordnet ist:

Im Erdgeschoss gibt es ein großes und helles Wohnzimmer mit Kamin, Billardtisch und Esszimmer, Küche und Bad. Im ersten Stock, mit Zugang über eine interne Holzterasse und von außen über eine Steintreppe, finden wir den Schlafbereich mit 4 Schlafzimmern und 3 Badezimmern.

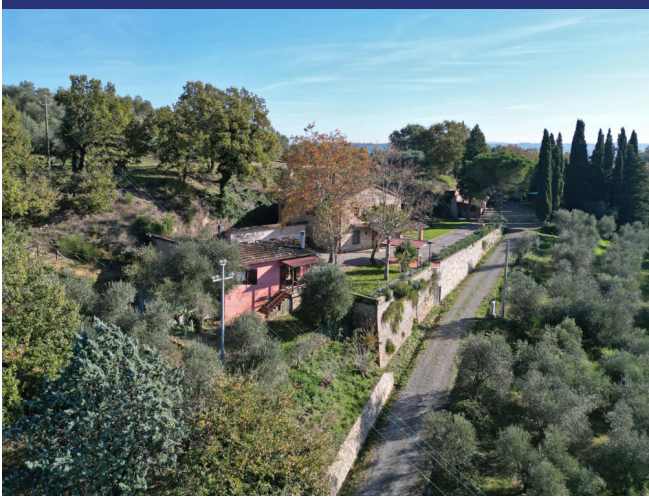
Neben dem Bauernhof befindet sich ein renoviertes Nebengebäude. Die anderen beiden Gebäude werden derzeit als Holzschuppen und Stall genutzt. Das Haus verfügt über einen grünen Garten mit mediterranen Pflanzen und Pinien, in dem Sie angenehme Sommer- und Frühlingsabende in Gesellschaft verbringen können. Ein Panorama-Schwimmbecken von 11,5 x 5 ist im Bau. Zum Gelände gehört auch ein wunderschöner Keller mit Backsteinbögen und hohen Gewölbedecken. Im Keller befinden sich auch traditionelle Tuffsteinhöhlen. Außerdem gibt es 2 Gebäude zur Lagernutzung und Lagerung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Das Land umfasst etwa 5,7 Hektar zertifizierten Bio-Anbau, bestehend aus 3,87 Hektar Weinbergen mit der Bezeichnung IGT Toscana, von denen 2 Hektar in der Produktion und 1,8 Hektar in der Neubepflanzungsphase sind. Die Weinsorte ist wie folgt aufgeteilt: Sangiovese 1 ha, Trebbiano Toscano 1 ha, 40 Jahre alt, neue Ciliegiolo-Anpflanzung 1,87 ha Jahr 2024. Derzeit 1,8 Hektar Olivenhain mit 700 in Produktion befindlichen Pflanzen, darunter 100 über hundert Jahre alte Pflanzen.

Das Haus liegt in einer ruhigen Gegend und gleichzeitig in der Nähe des ca. 4,5 km entfernten Dorfes Cetona. Das antike Dorf Cetona ist ein mittelalterliches Zentrum, das wegen seiner Ruhe und der Schönheit seiner Landschaften bei Literaten und Künstlern aus aller Welt sehr beliebt ist. Dank der Nähe zu den Autobahnausfahrten Chiusi-Chianciano Terme und Fabro ist es leicht zu erreichen. Historische Städte wie Florenz, Siena, Arezzo, Montepulciano, Pienza, Orvieto sind nicht weit entfernt und auch mehrere Kurzentren wie San Casciano dei Bagni, Bagno Vignoni und Bagni San Filippo.



# Bilder

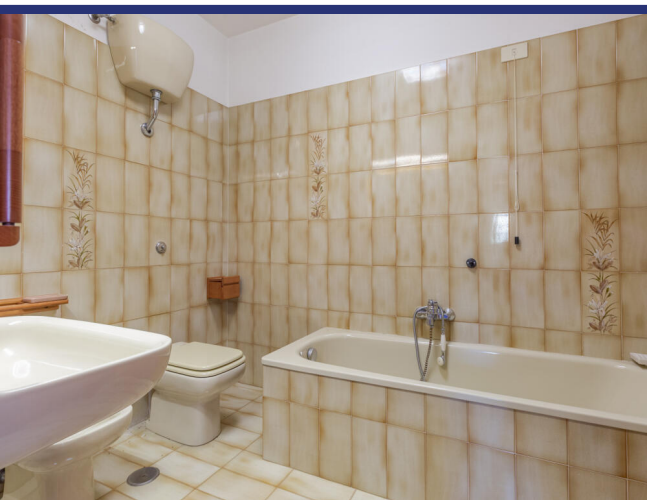




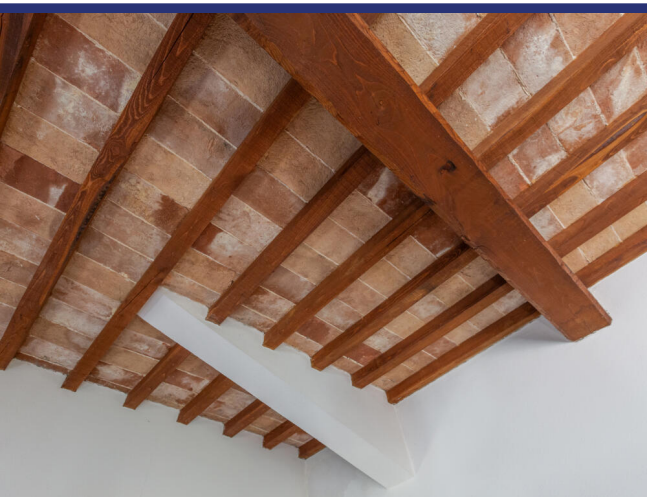
















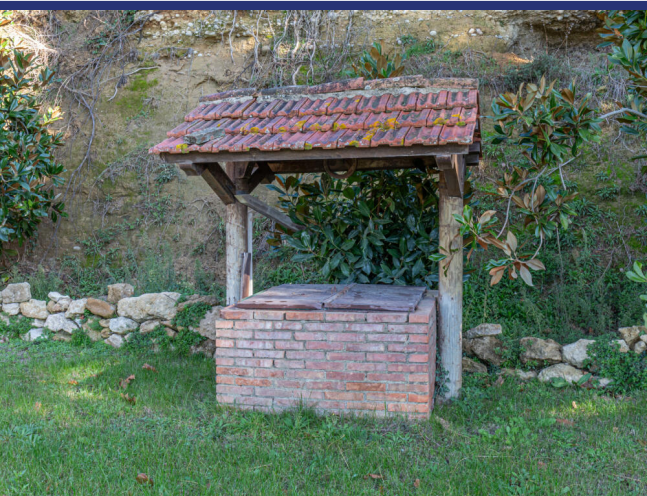


















# Lage und Details



(die Markierung ist nicht die genaue Lage der Immobilie)

- Referenz: 5852
- Villa/Bauernhaus
- Panoramablick
- 35 Km vom See
- 125 Km vom Meer
- 5 Km vom Dorf
- Garten
- Terrasse
- Zentralheizung
- Kamin
- Garage: Ja
- Schwimmbad: Zu realisieren
- Kaufpreis: € 990.000
- Wohnfläche: 273 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 63675 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.