

# Toscana

## Cinigiano

Ref. 6039: Luxusresidenz in der Maremma Toskana mit 3 Gebäuden, Schwimmbad und Jacuzzi  
Kaufpreis: € 3.800.000



# Beschreibung

Bezauberndes Anwesen im Herzen der Maremma, in Cinigiano, bestehend aus 3 Gebäuden mit insgesamt 13 Zimmern, 16 Bädern, einem Garten von ca. 1,1 ha mit beheiztem Pool und Jacuzzi.

Diese Luxusresidenz befindet sich in der Gemeinde Cinigiano, inmitten der wunderschönen Hügel der Maremma und besteht aus 3 Gebäuden.

Das Hauptgebäude ist 540 m<sup>2</sup> auf drei Etagen, von insgesamt 10 Zimmern mit eigenem Bad, professionelle Küche, Wohnzimmer mit großen Fenstern, Arbeitszimmer, Taverne, Waschküche, technische Räume und Lagerräume.

Die Villa von 180 m<sup>2</sup> auf drei Etagen verfügt über ein schönes Wohnzimmer mit Küche, zwei Schlafzimmer, drei Bäder, Garage, Keller, Technikraum und eine schöne Dachterrasse von 60 m<sup>2</sup>.

Das dritte Gebäude von 35 m<sup>2</sup> ist ein Öko-Holzhaus, das in den Wald eingebettet ist, mit einem Zimmer mit Kochnische und einem Badezimmer.

Auf dem Gelände befindet sich ein Carport für 12 Personen mit einer Solaranlage.

Im gepflegten Garten befinden sich Entspannungsräume, ein beheiztes Schwimmbad (6 x 13 m), ein Whirlpool, eine Sauna, ein Raum mit Musiktherapieanlage und ein Raum für diejenigen, die sich sportlich betätigen und dabei die spektakuläre Aussicht auf die umliegende Landschaft genießen möchten.

Außerdem gibt es 40 Olivenbäume und mehrere Obstbäume.

## ZUSTAND UND AUSFÜHRUNG

Das Haupthaus ist das Ergebnis einer sorgfältigen Renovierung durch den Architekten Edoardo Milesi. Der toskanische Charme eines alten Gebäudes aus dem späten 19. Jahrhundert wurde bewahrt, wobei besonderes Augenmerk auf Energieeinsparung und die Verwendung nachhaltiger Materialien gelegt wurde.

Die Villa ist neu gebaut und stellt eine perfekte Mischung aus Modernität und toskanischer Tradition dar.

Das Öko-Häuschen entstand aus dem Wunsch, einen Raum mit jeglichem Komfort zu schaffen, der in die Stille des Waldes eingebettet ist und eine einzigartige Erfahrung bietet.

## DIENSTLEISTUNGEN UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Das Anwesen ist mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet.

Die Wasserversorgung für die Einrichtungen erfolgt über das öffentliche Aquädukt, für den Garten und das Schwimmbad kann das Wasser von nicht weniger als 3 Brunnen unterschiedlicher Tiefe genutzt werden.

Für die Warmwasserbereitung gibt es eine Solaranlage und einen Flüssiggasboiler.

Im Haupthaus wird mit einem LPG-Brennwertkessel geheizt.

In der Villa gibt es eine Fußbodenheizung mit einer Solaranlage und einem LPG-Brennwertkessel.

Es gibt eine Klimaanlage in der Villa.

Die Solaranlage von 12 kw befindet sich über dem Carport.

#### NUTZUNG UND POTENTIAL

Die Immobilie eignet sich hervorragend als privater Wohnsitz und als Unterkunft für die touristische Vermietung oder für die Ausrichtung privater Veranstaltungen.

#### STANDORT

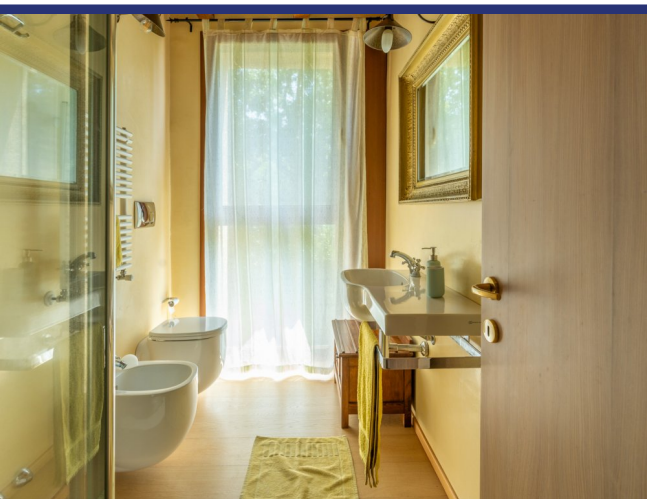
In 1 km Entfernung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

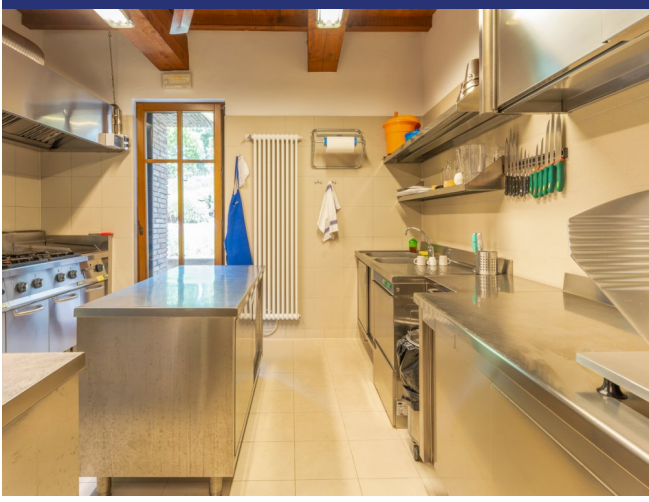
Das Dorf Cinigiano mit allen Annehmlichkeiten ist 15 Minuten entfernt.

Das Anwesen liegt zwischen dem Meer und dem Monte Amiata, die beide 50 Minuten entfernt sind.

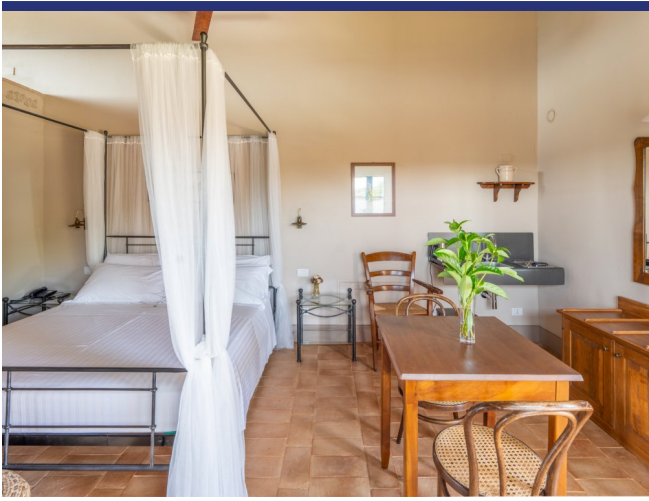
Die Flughäfen von Florenz (135 km) und Pisa (185 km) sind in 2 Autostunden zu erreichen, der Flughafen Rom (205 km) in 2h20min.

# Bilder













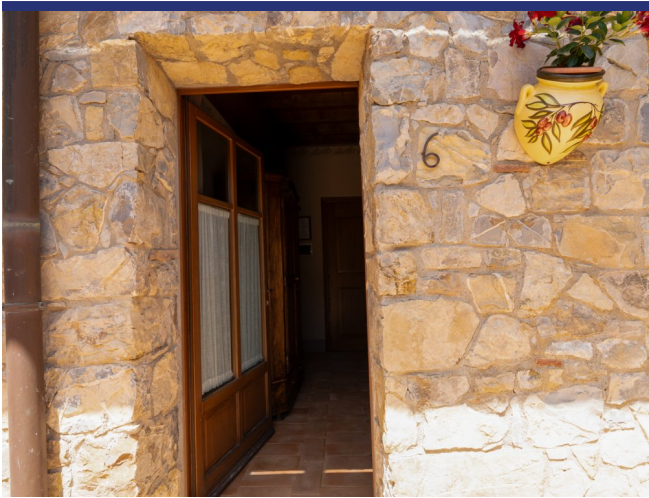
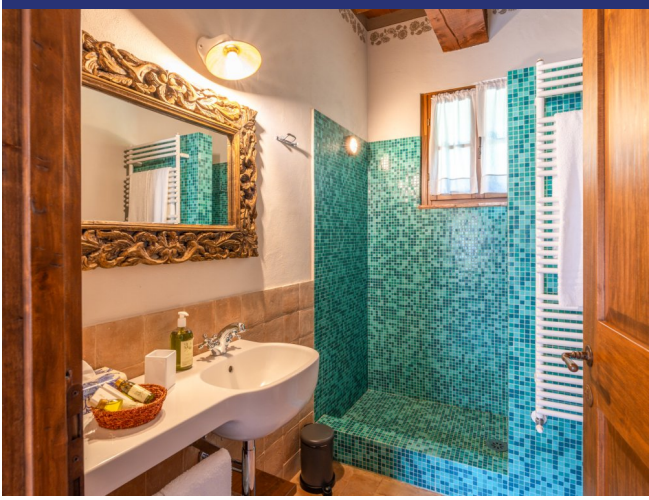


Ref. 6039 Cinigiano

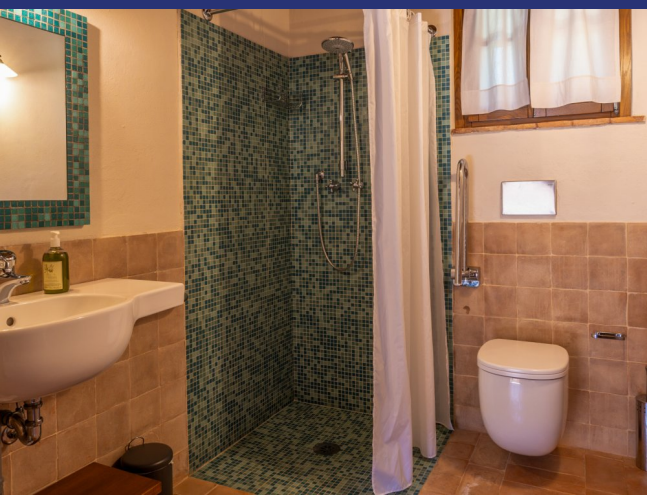








Ref. 6039 Cinigiano







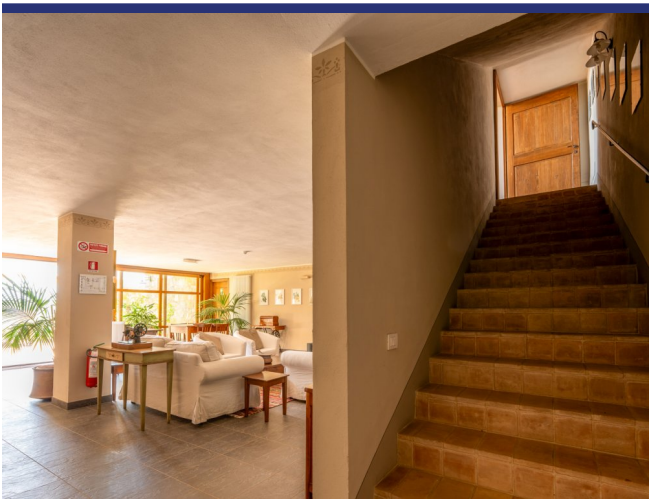










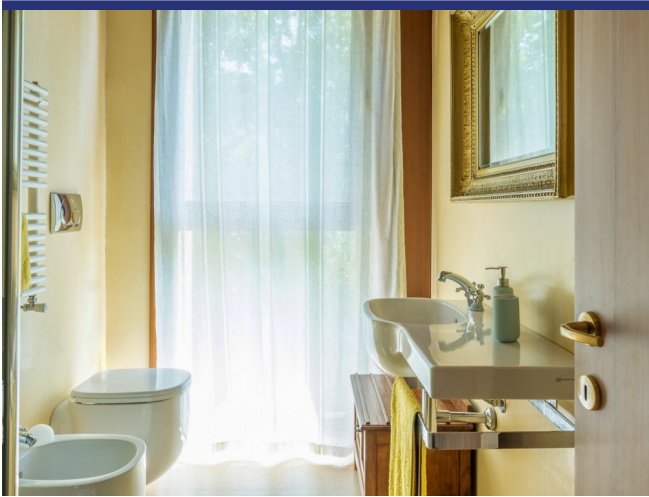


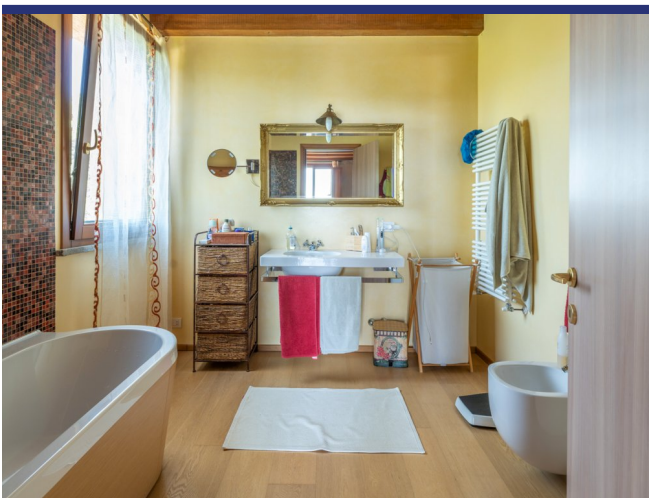
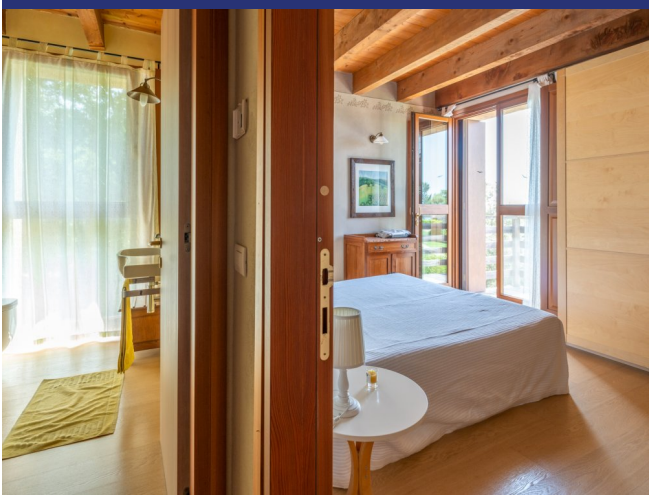










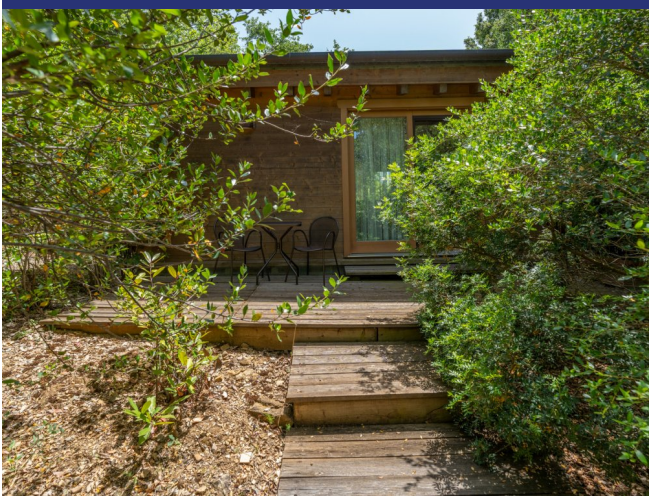


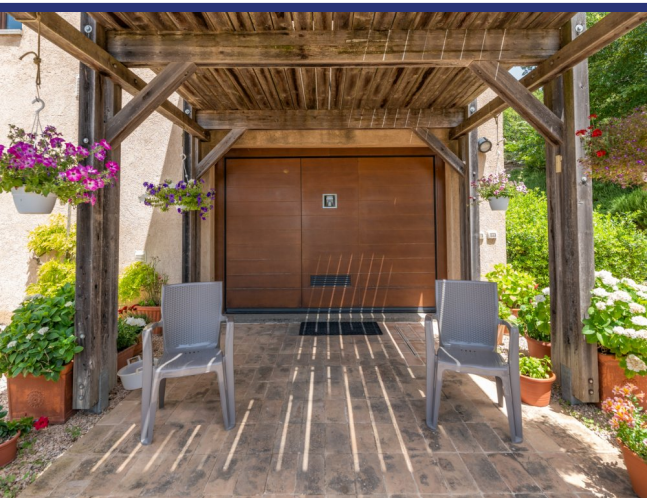










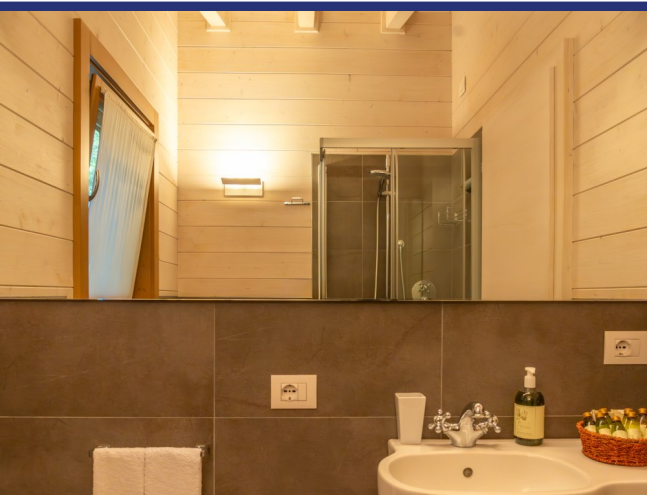
























# Lage und Details



(die Markierung ist nicht die genaue Lage der Immobilie)

- Referenz: 6039
- Villa/Bauernhaus
- B&B/Agrotourismus
- Panoramablick
- 55 Km vom Meer
- 12 Km vom Dorf
- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Zentralheizung
- Kamin
- Kaufpreis: € 3.800.000
- Wohnfläche: 815 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 11302 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13
- Badezimmer: 16
- 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.