

# Umbria

## Gioiella, Castiglione del Lago

Ref. 6008: Renoviertes Bauernhaus mit Pool und Panoramablick  
Kaufpreis: € 550.000



# Beschreibung

In der hügeligen Landschaft an der Grenze zwischen Umbrien und der Toskana liegt dieses elegante Bauernhaus mit hellen Räumen von insgesamt 140 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen, einem einzigartigen Panoramablick und einem Schwimmbad.

Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Wohn- und Essbereich, eine Küche mit Zugang zur Außenveranda, die sich perfekt für Mahlzeiten im Freien eignet, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer und ein praktischer Abstellraum.

Im ersten Stock, der über eine Innen- und eine Außentreppe erreichbar ist, befinden sich zwei große Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Anwesen ist von einem perfekt gepflegten Garten von 2.800 m<sup>2</sup> umgeben, zu dem ein privater Pool (7x4 m) gehört, der an heißen Sommertagen zum Entspannen einlädt, sowie ein Nebengebäude, das als Garage genutzt wird.

Das Bauernhaus wurde 2003 mit großer Sorgfalt renoviert und bewahrt den authentischen Charme der toskanischen Tradition, dank der Verwendung von hochwertigen Materialien und erstklassigen Ausstattungen.

Es besteht die Möglichkeit, das Anwesen um weitere 80 m<sup>2</sup> zu erweitern und einen Anbau (Lager/Garage) von ca. 30 m<sup>2</sup> zu errichten.

Die Immobilie verfügt über eine LPG-Heizung und einen Wasseranschluss sowohl an einen Brunnen als auch an die öffentliche Wasserleitung.

Im Inneren der Immobilie befinden sich außerdem eine Klimaanlage, Wi-Fi, ein elektrisches Tor und eine 4-kW-Solarzellenanlage.

Die Immobilie kann sowohl als Erstwohnsitz als auch als Ferienhaus genutzt werden, da sie sich in der Nähe aller Dienstleistungen und der wichtigsten Touristenorte befindet.

Die nächstgelegene Stadt ist 1,5 km entfernt (4 Minuten).

Castiglione del Lago 9 km (15 Minuten), Cortona 25 km (40 Minuten), Montepulciano 20 km (30 Minuten).

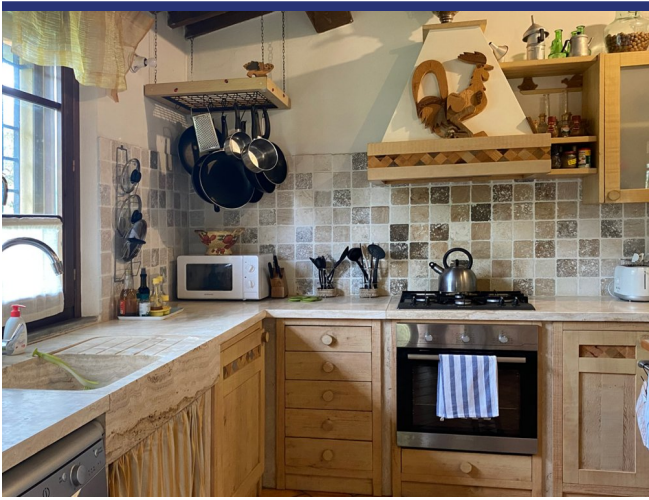
Der nächstgelegene Flughafen ist Perugia, 65 km (65 Minuten).

Flughafen Rom 200 km (2 Stunden), Flughafen Florenz 135 km (1 Stunde und 40 Minuten), Flughafen Pisa 200 km (2 Stunden und 30 Minuten).

# Bilder

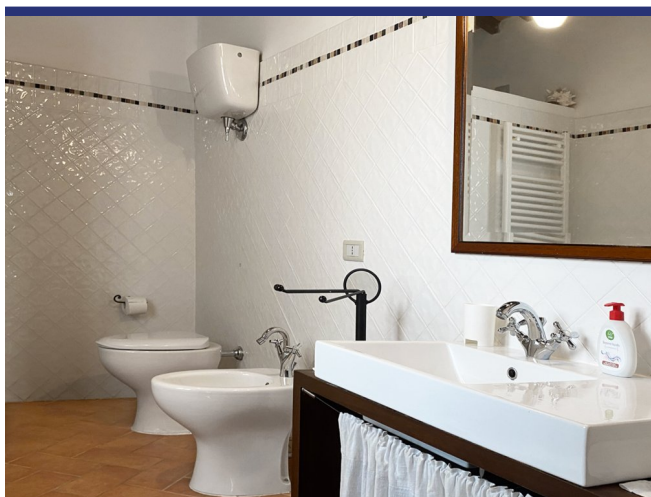
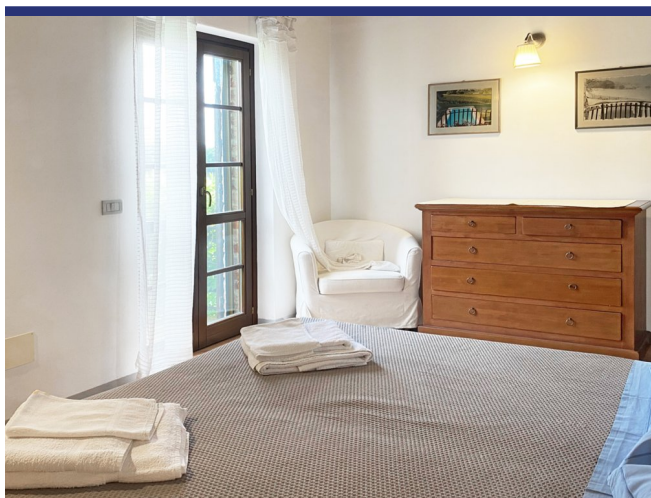








Ref. 6008 Gioiella, Castiglione del Lago











# Lage und Details



(die Markierung ist nicht die genaue Lage der Immobilie)

- Referenz: 6008
- Villa/Bauernhaus
- Panoramablick
- 9 Km vom See
- 135 Km vom Meer
- 1 Km vom Dorf
- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Zentralheizung
- Kamin
- Klimaanlage
- Kaufpreis: € 550.000
- Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 2800 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 2
- 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.