

Volterra – Toscana

# Bauernhaus aus Stein

Objektnummer: IT242941385



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

KAUFPREIS: 436.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.022 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | IT242941385            |
| Wohnfläche   | ca. 217 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Kaufpreis    | 436.000 EUR            |
| Haus         | Einfamilienhaus        |
| Provision    | Provisionspflichtig    |
| Gesamtfläche | ca. 217 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung  | Kamin                  |

Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                             |
|----------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas    | Endenergiebedarf        | 101.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                  | Pelletheizung | Energie-Effizienzklasse | C                           |

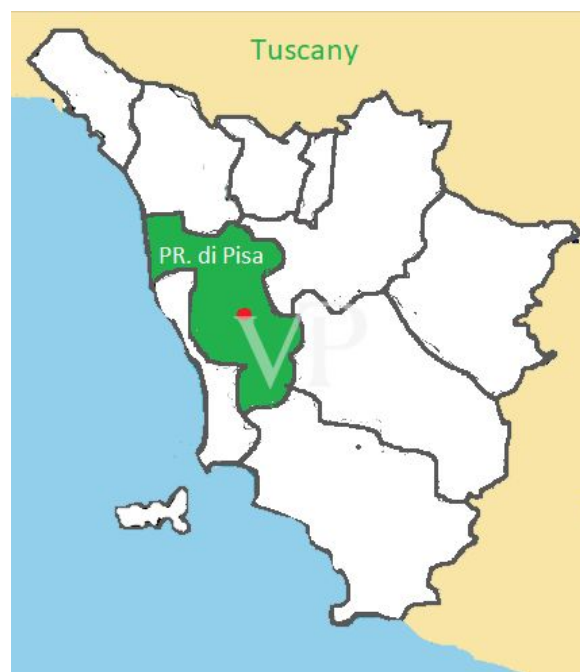
Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

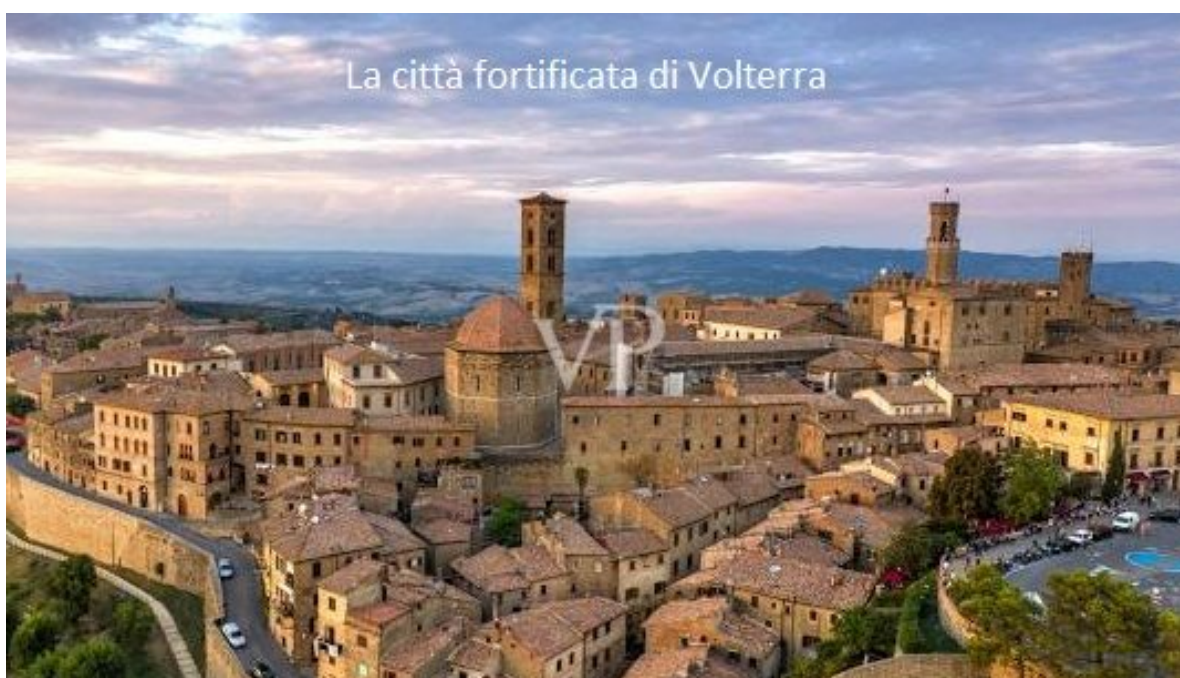
## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

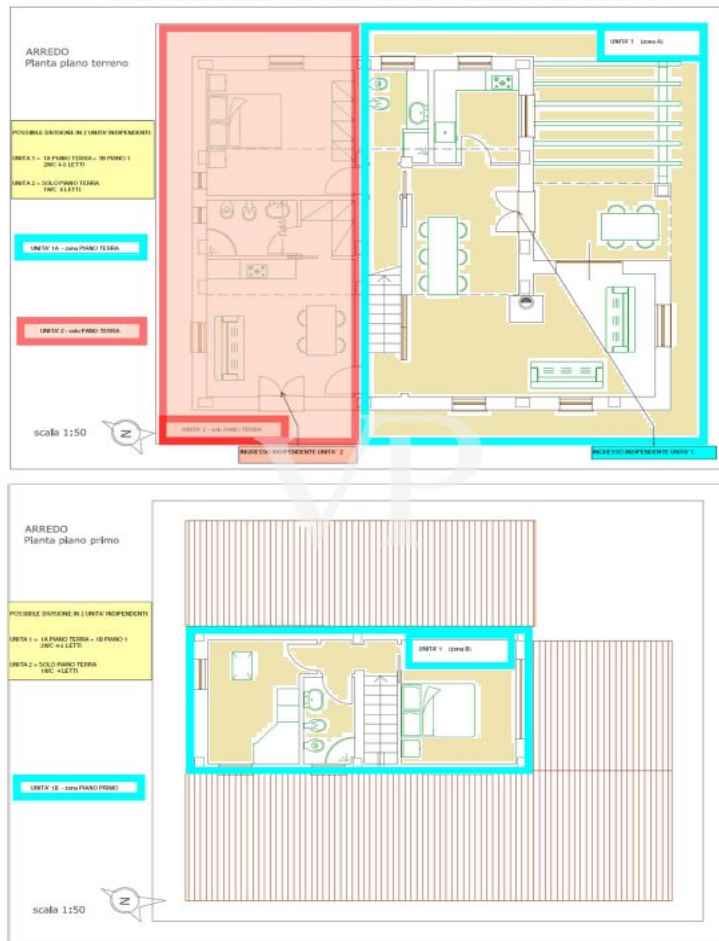
## Grundrisse



piano primo



## studio per divisione in due unità immobiliari autonome



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Ein erster Eindruck

Nur 9 km von der historischen und faszinierenden Stadt Volterra, 19 km von der Turmstadt San Gimignano und 64 km vom internationalen Flughafen Galileo Galilei in Pisa entfernt, auf einer Hochebene von unbestreitbarer Schönheit, um die herum sich sanfte, mit Weizen bebaute Hügel so weit das Auge reicht unter einem unendlich blauen Himmel erstrecken, finden wir einen charakteristischen Weiler mit kürzlich errichteten Steinhäusern, die sich gut in die umliegende ländliche Landschaft einfügen. In dieser Oase des absoluten Friedens und der Ruhe, als ob die Zeit stehen geblieben wäre, finden wir auf dem letzten Stück einer etwa zwei Kilometer langen Schotterstraße das zum Verkauf angebotene Anwesen, bestehend aus einer zweistöckigen Einfamilienvilla, umgeben von einem großen, teilweise mit Olivenbäumen bepflanzten Garten. Über eine geschotterte Auffahrt, die den Garten durchquert, erreicht man den Haupteingang des Hauses, der von einem großen Portikus geschützt wird, wo man Momente der absoluten Entspannung verbringen und den Blick auf ein einzigartiges Panorama genießen kann. Vom Haupteingang oder vom Nebeneingang auf der gegenüberliegenden Seite gelangt man in einen großen offenen Raum, der als Wohnzimmer genutzt wird, mit einem offenen Kamin, der sich durch eine große Glasöffnung auszeichnet, durch die man die umliegende Hügelandschaft bewundern kann. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auch in die Küche, das Hauptbad, das Hauptschlafzimmer, das zweite Bad im Erdgeschoss, den Hauswirtschaftsraum und die Treppe, die in den ersten Stock führt. Im ersten Stock befinden sich ein Einzelzimmer, ein drittes Bad und ein Doppelzimmer mit einem großen Fenster, von dem aus man die Hügel, die Bäume und den Himmel bewundern kann, die Protagonisten einer lebendigen, malerischen Szene von unbestreitbarer Schönheit. Wie in der beigefügten Skizze zu sehen ist, wurde das Haus so konzipiert, dass es für zwei Vater-Sohn-Haushalte oder für ein B & B geteilt werden kann, so dass es ohne zusätzliche Kosten möglich ist, sofort zwei Wohneinheiten einzurichten, indem man den doppelten Eingang nutzt, ohne irgendwelche Änderungen am Grundriss oder an den Sanitär- und Elektroinstallationen vorzunehmen, da diese bereits getrennt und vorbereitet sind. Die Möblierung ist nicht im Preis inbegriffen, kann aber auf Anfrage separat erworben werden.

Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Ausstattung und Details

exklusiver Garten von ca. 1000qm mit 14 Olivenbäumen in Produktion  
gemeinschaftliche Teile wie Parkplatzzufahrten und Einrichtungen  
3 Stellplätze auf dem Gemeinschaftsparkplatz  
Parkplatz im privaten Garten  
Doppelter Fußgängerzugang zum Garten 1 schmiedeeisernes Tor 1 Holztor  
doppelter Eingang  
Holzschuppen für Gartengeräte qm 3x2,2  
Wasseranschlüsse im Garten  
großer unterirdischer LPG-Tank für unabhängige Heizung  
großer unterirdischer Trinkwassertank (integriert mit dem städtischen  
Versorgungsunternehmen ASA und komplett mit Autoklav für eventuelle Wassernotfälle  
Wärmedämmung mit Korkverkleidung  
Fußbodenheizung mit Heizkessel oder Carinci-Thermo-Kamin  
Elektrische Anlage für die Hausautomation vorbereitet  
Internes LAN-System mit 5 PDLs für Computer  
Satelliten-TV-System mit 5 TV-Anschlüssen  
Vorrichtungen für Klimaanlage und Zentralstaubsauger  
äußere Sicherheitsfensterläden aus Massivholz mit Doppelverriegelung  
Holzfensterrahmen mit Doppelverglasung  
Innentüren aus Massivholz im toskanischen Stil  
Moskitonetze an allen äußeren Fensterrahmen  
Terrakotta-Bodenfliesen und handbemalte Vietri-Keramikfliesen in den Badezimmern  
Decke und Dach aus Holzbalken und -sparren

Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Alles zum Standort

Panoramahang

Objektnummer: IT242941385 - 56048 Volterra – Toscana

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Mailand  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)