

Casale Marittimo – Toscana

NÉGOCIATION CONFIDENTIELLE Manoir et ferme oléicole de 24 ha avec une vue magnifique sur la mer

CODE DU BIEN: Immo-2021-119



www.von-poll.it

SURFACE HABITABLE: ca. 400 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 240.000 m²

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	Immo-2021-119
Surface habitable	ca. 400 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3

Type de bien	
Commission pour le locataire	4% + IVA/MwSt.
Surface total	ca. 440 m²
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2030

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	164.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



www.von-poll.it



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



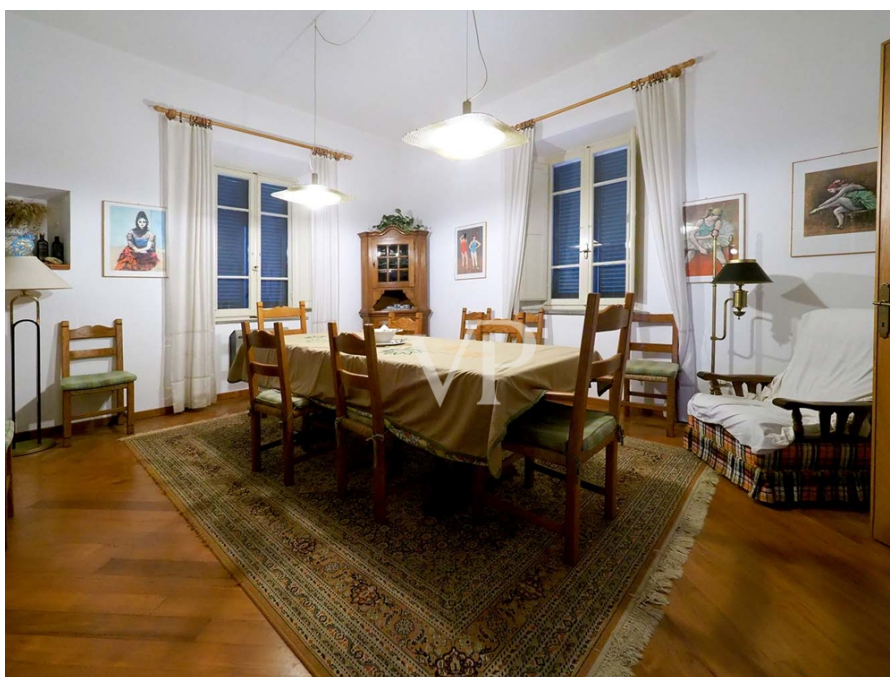
CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



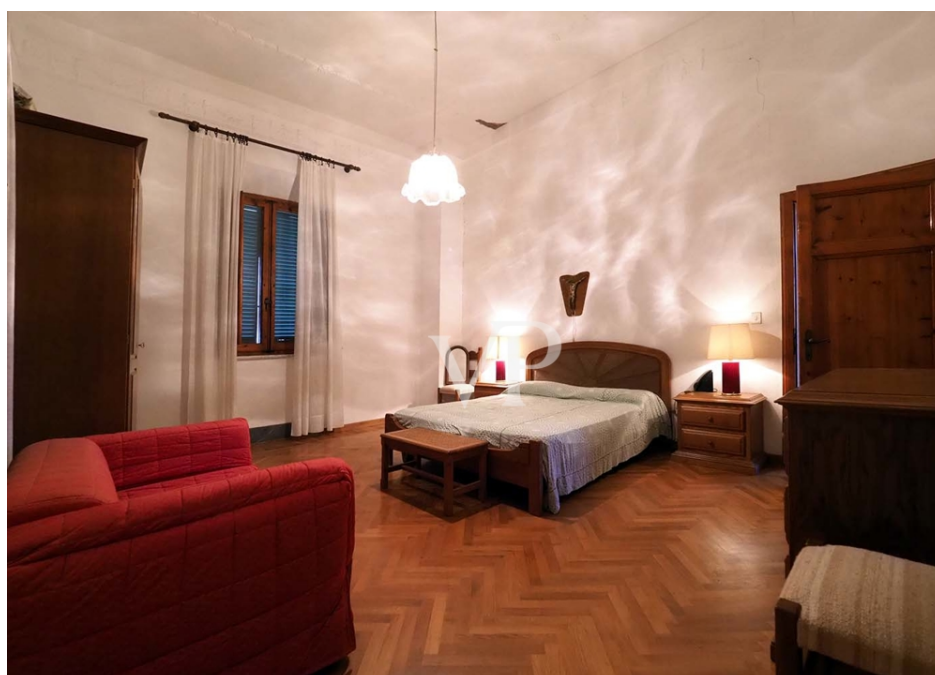
CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



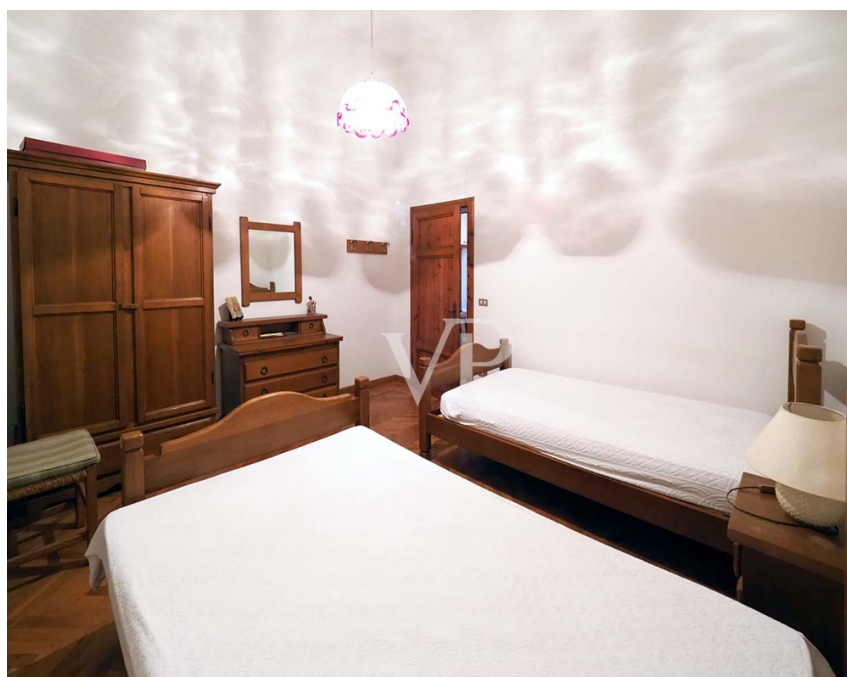
CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

La propriété



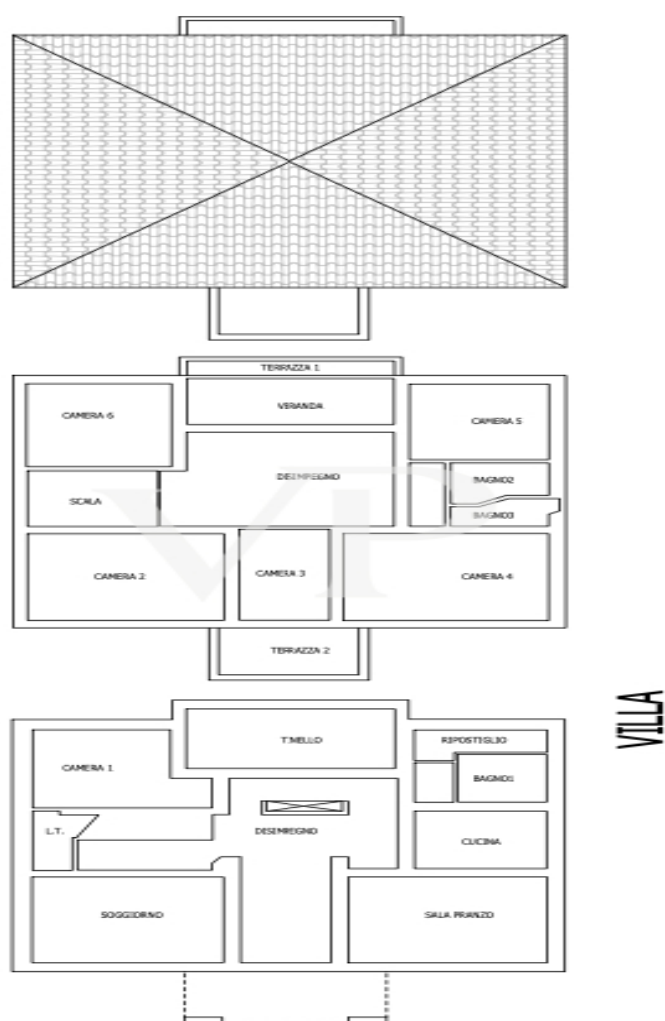
CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

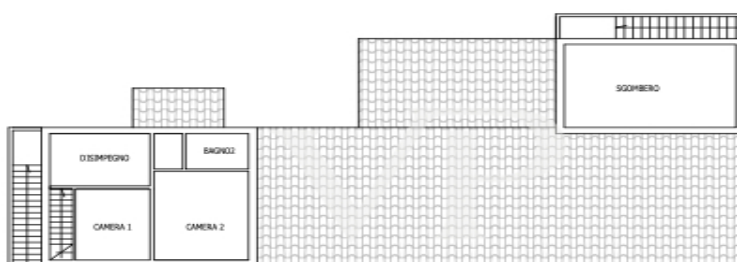
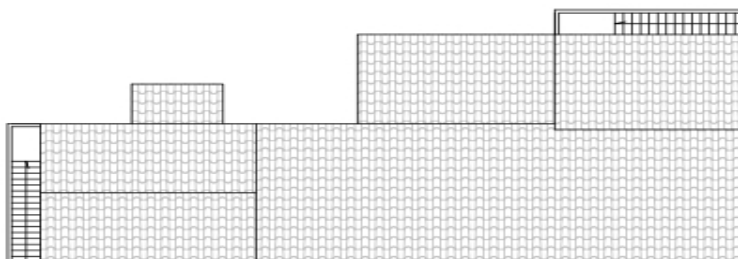
La propriété



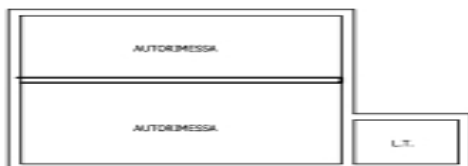
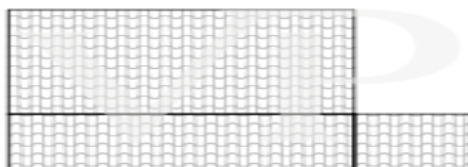
CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

Plans d'étage





FABBRICATO - B



FABBRICATO - A

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

Une première impression

Une villa principale, un rustico toscan avec vue sur la mer à restaurer, une ferme d'oliviers en pleine (et excellente) production, un potentiel exceptionnel en tant que vignoble - et bien plus encore, cette propriété ne peut être résumée en une seule description, mais toutes les parties qui la composent mettent cependant en évidence un dénominateur commun : une oasis de paix avec une vue imprenable sur la côte étrusque. La propriété est entièrement clôturée et un portail électrique facilite l'accès depuis la route, après quoi nous poursuivons sur une route interne en excellent état qui nous mène à la Villa principale. A côté de celui-ci, qui offre de grands espaces typiques des années 20 du siècle dernier, avec des salons et des halls au rez-de-chaussée et 5 chambres avec deux salles de bain en plus d'un salon intérieur et d'une belle véranda fermée, il y a quelques volumes agricoles, autrefois la maison de l'agriculteur chargé de l'entretien de toute la propriété avec sa famille, les écuries et autres espaces de service. De grands arbres protègent la villa de la chaleur de l'été et chaque coin se distingue par la vue enchanteuse sur la mer et la campagne environnante. Les oliveraies s'étendent sur environ 10 hectares et sont plantées selon un concept moderne de monocultivar - chaque variété d'olivier occupe une superficie différente, permettant ainsi la sélection de l'huile, pour une production de la plus haute qualité. Toutes les oliveraies disposent d'un système d'irrigation, alimenté par le puits de la propriété, qui assure un débit d'eau constant et abondant, bien supérieur à la moyenne de la région. Un hectare de vignoble et le reste de taillis concluent le terrain entourant la villa, Il est facile de voir que l'inclusion de la zone de Casale Marittimo dans la zone D.O.C. de Montescudaio pourrait également suggérer une expansion de la production de vin. En plus de la plantation de nouveaux vignobles, les espaces permettront également la création d'une cave à vin et de tous les locaux techniques connexes.

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

Détails des commodités

- La villa principale, qui date probablement du début des années 900, a un plan carré régulier, avec un espace de vie au rez-de-chaussée et un espace de couchage au premier étage, est actuellement habitable avec quelques travaux d'entretien extraordinaires.
- Les bâtiments ruraux, qui datent d'une date non prouvée et en tout cas construits avant 1967, présentent des formes régulières typiques de l'architecture rurale, avec un bâtiment à usage d'habitation, des écuries, un séchoir et une cave. Les bâtiments présentent des signes d'usure et nécessitent un entretien extraordinaire ou une rénovation.
- Les terres agricoles actuellement en production, plantées d'oliviers, de vignes et de bois, sont en parfait état d'entretien tant d'un point de vue hydrogéologique qu'agronomique.

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

Tout sur l'emplacement

Le Casale Marittimo s'étend au sud de la rivière Cecina sur une colline intérieure appelée Poggio al Pruno, qui domine un vaste panorama de la côte tyrrhénienne. La mer, les pinèdes et les plages ne sont qu'à quelques kilomètres et les îles de l'archipel toscan : Elbe, Capraia et Gorgona sont bien visibles. Le centre historique d'origine médiévale, qui est resté presque intact jusqu'à aujourd'hui, présente des éléments d'un intérêt architectural considérable. Du château, ancienne garnison en défense de la côte et de la vallée, restent les vestiges des murs. Cet ancien village, niché dans les collines verdoyantes de Pise, offre la possibilité de se promener à pied, à cheval, à vélo et d'entrer en contact avec la nature. À Casale, la présence des étrangers est en constante augmentation. La ville de Casale, d'origine étrusque ancienne, possède d'importantes découvertes archéologiques, dont le célèbre tombeau "tholos", avec tambour cylindrique et pilier central du VI^e siècle avant J.-C. (actuellement au Musée archéologique de Florence). Centre important également à l'époque romaine, a rendu les restes d'une importante villa dont la construction remonte à l'âge d'or de l'Empire. Les vestiges du château médiéval de Casale (en particulier les murs incorporés dans le tissu urbain) et du Palazzo Rocca sont encore visibles. Casale montre l'évolution typique d'un village, construit autour d'un rocher résidentiel qui suit un développement en anneaux successifs en tenant compte des murs. En fait, on a trouvé des traces de deux châteaux distincts, un "Casale Vecchio" et un "Casale Nuovo", correspondant à l'actuel Casale Marittimo, peut-être ressuscité suite à la destruction du premier. Casale Nuovo, chef-lieu de Pieve, fut un fief des comtes Della Gherardesca jusqu'au XV^e siècle, après quoi il passa sous la domination de Florence.

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

Plus d'informations

Conditions d'achat : L'acheteur éventuel doit avoir, au niveau individuel ou de la société, le statut d'entrepreneur agricole professionnel (ou doit en tout cas l'avoir avant la finalisation de l'achat), afin que les avantages fiscaux prévus par le législateur, concernant l'achat et la vente d'exploitations agricoles entre ces personnes, soient applicables ;

CODE DU BIEN: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1 Milan
E-Mail: milano@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com