# Piemonte

## Valle Bormida

Ref. 6561: Stenen boerderij met 6 appartementen
Vraagprijs: € 1.320.000



# Beschrijving

Deze met veel zorg gerenoveerde, eeuwenoude stenen boerderij ligt op een prachtige, idyllische locatie met weids uitzicht, hoog in de heuvels van de Valle Bormida, ten zuiden van het door UNESCO erkende wijndorp Canelli, omgeven door wijngaarden, weiden en bossen. De dichtstbijzijnde dorpen Monastero Bormida, Bubbio en Loazzolo zijn allemaal binnen 5 tot 10 minuten te bereiken. De twee grotere plaatsen Canelli (op 12 km afstand) en Acqui Terme (op 17 km afstand) bieden een zeer goede infrastructuur, waaronder scholen, ziekenhuizen, supermarkten, culturele en sportfaciliteiten, kuuroorden en nog veel meer. Het zuidelijke deel van Monferrato biedt een prachtig natuurlandschap met historische centra, een verfijnde gastronomie en een hoogstaande wijncultuur.

De binnenplaats is gemakkelijk bereikbaar via een landweggetje met weinig verkeer en wordt omringd door vier onafhankelijke natuurstenen gebouwen, waarvan er drie volledig zijn gerenoveerd en bewoonbaar zijn; het vierde, een kleine toren, kan indien gewenst worden verbouwd.

De boerderij
De boerderij is enkele jaren geleden grondig gerenoveerd en omgevormd tot een zeer goed onderhouden vakantiecomplex met in totaal 6 vakantieappartementen voor zomerverhuur – deze worden jaarlijks ongeveer 30 weken verhuurd, van Pasen tot eind november.

Het complex omvat een groot gastenverblijf met 5 goed uitgeruste vakantieappartementen, een apart vakantiehuis (met nog een gastenappartement), een privéappartementencomplex en het kleine torengebouw, waarin een wijnproeverij is gevestigd.

Elk van de 5 appartementen in het gastenverblijf is geschikt voor 2 tot 4 personen, en beschikt over een eigen keuken met keramische kookplaat en oven, en heeft een eigen zitgedeelte buiten. Het gastenverblijf beschikt tevens over een moderne roestvrijstalen gastronomische keuken voor kooklessen of groepsreserveringen, een grote multifunctionele ruimte (voor seminars, yoga, massages enz.) met een eigen badkamer, een grote eetzaal voor maximaal 18 personen en een berging. Aan de zuidzijde van het gebouw, toegankelijk via de binnenplaats, bevindt zich een grote zitruimte en een met kiwibomen begroeide pergola, met eettafels voor algemeen gebruik. Het gastenverblijf wordt ook in zijn geheel verhuurd aan grote groepen. Het aparte vakantiehuis (met het zesde gastenappartement) biedt op twee verdiepingen ruimte voor drie personen, met een zonnig privébalkon om in de zomer buiten te dineren.

Iets verderop van het gastenverblijf ligt de privéwoning, die in 2013 is gerenoveerd. Het stenen huis beschikt over 2 slaapkamers – waarvan één met een eigen badkamer –, een gezellige keuken, een woonkamer en een gastentoilet, evenals 2 terrassen, 2 balkons en een grote opslagkelder met een aparte wijnkelder.

Voorzieningen: leidingwater plus bronwater (nieuw in 2017) met wateropslagtanks; elektriciteit, centrale verwarming, zonne-energiesysteem, waterontkalkingssysteem, horren voor alle ramen en deuren; internet, satelliet-tv-systeem, gazonbesproeiingssysteem.

Tuin & Zwembad
De binnenplaats beschikt over diverse zitjes en een grote pergola, voorzien van tafels en stoelen. Het gazon met palmbomen, diverse schaduwrijke bomen en bloeiende struiken draagt bij aan een uitnodigende mediterrane sfeer.

Op een verhoogde plek aan het einde van de tuin is in 2013 het zwembad van 4 x 12 m aangelegd – het beschikt over een groot zonneterras, een buitendouche en een prachtig uitzicht. Het zwembad is voorzien van een zoutwaterbehandelingssysteem, een waterverwarmingssysteem en een elektrisch aangedreven afdekking. De technische installaties voor het zwembad zijn ondergebracht in een klein bijgebouw.

Terrein & Wijngaard
Het perceel van ongeveer 18.000 m² omvat een kleine wijngaard van circa 5.000 m². De wijngaard is tussen 2013 en 2018 gerenoveerd en produceert ongeveer 4 ton Dolcetto-, Barbera- en Moscato-druiven: deze wordt bewerkt door een coöperatie en de druiven worden door een lokale wijnmaker verwerkt tot huiswijnen.

Het landgoed omvat een grote boomgaard met ongeveer 100 verschillende fruitbomen, plus een omheind kippenhok; er is ook een grote parkeerplaats voor 8 voertuigen.

# Foto's







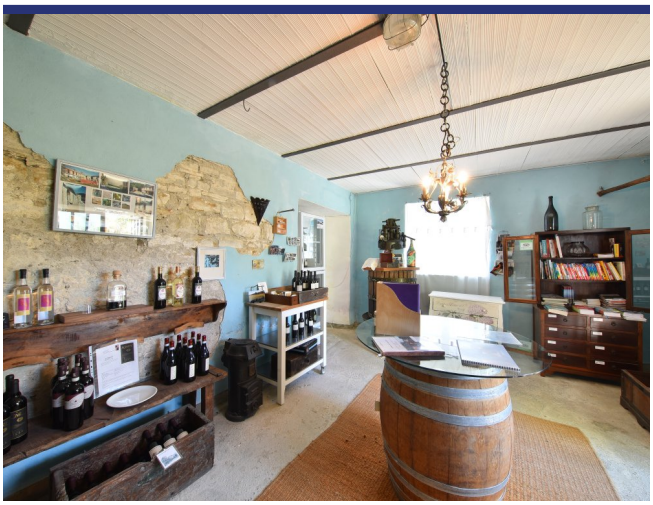




























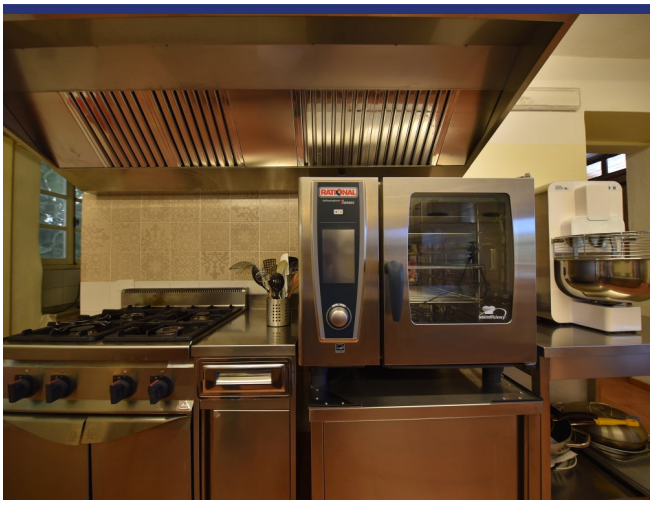











RATIONAL



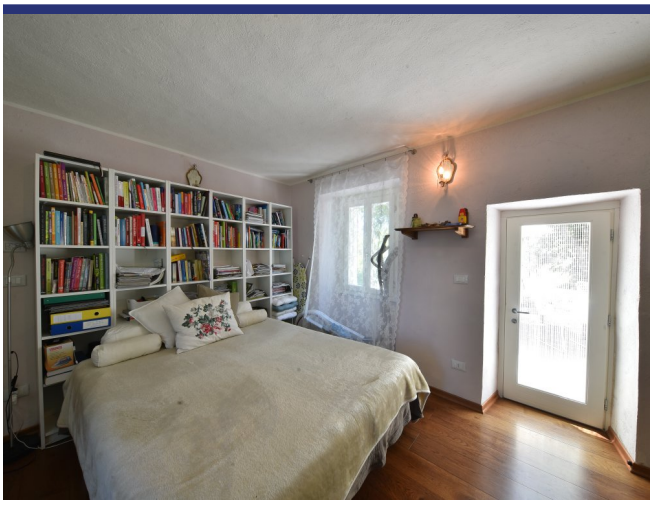




















# Locatie & Details




(Pin geeft niet de exacte locatie aan van de woning)

- Referentienummer: 6561
- Villa/Boerenhuis
- Panoramisch uitzicht
- 60 km van zee
- 5 km van dorp
- Tuin
- Terras
- Balkon
- Garage: nee, wel parkeerplaats
- Gastenverblijf: Ja
- Zwembad: Ja
- Vraagprijs: € 1.320.000

- Woonoppervlak: 770 $m^2$
- Perceeloppervlak: 1800 $m^2$
- Slaapkamers: 10
- Badkamers: 8
- Verhuurpotentieel: Zeer goed
- Conditie van object: Zeer goed
- Status: Beschikbaar

# Informatie

## Informatie over het koopproces en de bijkomende kosten

Voor meer informatie over de procedure van het koopproces kunt u via deze link onze informatiebrochure 'De aankoop van uw huis in Italië' downloaden. In deze brochure kunt u nalezen hoe het koopproces verloopt, met welke bijkomende kosten u als koper rekening dient te houden en op welke wijze ItaliaCasa haar cliënten bijstaat gedurende alle fasen van het koopproces.

## Aankoopkosten

De koper van een woning in Italië moet rekening houden met een aantal bijkomende kosten. Als eerste moet er overdrachtsbelasting of Italiaanse BTW betaald worden over de kadastrale waarde of de aankoopsom. Daarnaast de notarisfee, kosten voor de eigendomsoverdracht in het kadaster en de makelaarscourtage. Het exacte percentage bijkomende kosten hangt af van een aantal factoren. Meer informatie kunt u nalezen in onze informatiebrochure 'De aankoop van uw huis in Italië'. ItaliaCasa berekent, afhankelijk van de hoogte van de aankoopprijs, een bemiddelingsvergoeding van 3% - 4% over de overeengekomen aankoopsom (met een minimum van euro 6.000,-). Over deze vergoeding wordt Italiaanse BTW (IVA) berekend.

## Over ItaliaCasa

Met slechts één specialisatie is ItaliaCasa sinds 2004 de toonaangevende Italiaanse makelaar voor de Nederlandstalige en internationale markt. Of het nu gaat om een vakantiewoning of een eerste woning als u emigreert, bij ItaliaCasa bent u aan het juiste adres. Met een ervaren multidisciplinair team van professionals, allen gepassioneerd door Italië, staan we in een groot deel van het land voor u klaar. Uiteraard zijn wij in Italië officieel erkend en bevoegd als makelaar en aangesloten bij de Italiaanse vereniging van makelaars, de FIAIP. Een groter kennisniveau treft u niet in de markt. Met een vestiging in Nederland, een vestiging in Italië en vertegenwoordigingen op 10 plaatsen in Italië beschikken we over een uitgebreid netwerk en begeleiden we onze klanten van A tot Z. Van de eerste oriëntatie tot en met de overdracht bij de notaris. En ook daarna met onze services op het gebied van property management en bouwbegeleiding.

## Waarom kiezen voor ItaliaCasa?

Wij spreken uw taal en begrijpen uw wensen. Op internet zijn veel tussenpersonen en portals te vinden die buitenlands onroerend goed aanbieden. Vaak ontbreekt het daarbij aan kennis van de Italiaanse onroerend goed markt en het rechtsstelsel waardoor er van deskundige begeleiding geen sprake kan zijn. ItaliaCasa kent alle aangeboden objecten zelf en stelt haar portfolio samen met de wensen van Noord-Europese huizenkopers in het achterhoofd. We begeleiden vervolgens het complete koopproces. Dat vereist specifieke kennis die wij als officieel in Italië geregistreerd en erkend makelaarskantoor in eigen huis hebben. Alle vergunningen, kadastrale, juridische en eigendomsaspecten worden goed in kaart gebracht zodat u zich geen zorgen hoeft te maken. Het doel? een geslaagde en zorgen vrije aankoop!

## Hulp bij het zoeken?

Heeft u uw wensen in kaart gebracht en wilt u dat wij met u meedenken om de eerste oriëntatie van het zoekproces vorm te gaan geven? Of ben u klaar om al direct concrete stappen te zetten? Geef dan vrijblijvend uw zoekprofiel aan ons door. Dat kan via deze module op onze website of anders kiest u voor 'Diensten' en dan 'Zoek voor mij'.

## Meer informatie?

BENELUX
Postbus 23
2060 AA Bloemendaal, Nederland
Tel internationaal: +31 71 3649732

ITALIË
Contrada Gualduccio 1
San Ginesio (MC), Italia

Tel +39 0332 1791448

Numero REA MC - 193326
P. IVA 01927730430
FIAIP nr. 28627

info@italiacasa.net
www.italiacasa.net

© ItaliaCasa. De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Aan de inhoud van de informatie kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene en informatieve aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. ItaliaCasa is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit onjuiste informatie of anderszins.