Puglia

San Vito dei Normanni

Ref. 6246: Casa Padalini is een duurzaam en stijlvol landhuis in een privé-olijfgaard bij San Vito dei Normanni.
Vraagprijs: € 1.150.000



Beschrijving

Casa Padalini is een met veel aandacht voor details ontworpen landhuis, gecreëerd door de eigenaars om de band met de natuur te versterken. De woning ligt in een privé-olijfgaard op het platteland van San Vito dei Normanni en weerspiegelt een visie waarin het ritme, de textuur en de sfeer van Puglia centraal staan.

De woning werd in 2023 gebouwd met traditionele tufo-stenen en afgewerkt volgens de eeuwenoude techniek van scialbatura di calce (kalkpleister). Het huis combineert regionale bouwtraditie met een strakke, minimalistische architectuur. Duurzaamheid vormt de kern van het ontwerp: de woning is thermisch efficiënt en volledig energieneutraal dankzij zonne-energie. Energieklasse A4 – bijna-energieneutraal gebouw.

Het hoofdgebouw van 115 m² heeft een op maat gemaakte houten keuken met een aanrecht in travertijnmarmer, Samsung-apparatuur en een inductiekookplaat. In de open leefruimte staat een met de hand vervaardigde eettafel en een ingebouwde driezitbank. De hoofdslaapkamer is ingericht met een maatwerk garderobe in hout en Weens vlechtwerk. Een badkamer met een wastafel in lokale Lecce-steen en een aparte wasruimte maken het interieur compleet.

De gastenverblijf-annex van 40 m² beschikt over een slaapkamer met en-suite badkamer, een bed op maat in massief hout en een privéportico met een buitendouche en -bad. Daarnaast is er een aparte lamia van 25 m² met traditioneel tongewelf en een extra slaapkamer met en-suite badkamer, voor nog meer privacy en karakter.

De woning is omgeven door 71 m² aan overdekte buitenruimtes, waaronder bij de ingang een portico van 17,5 m², een schaduwrijk terras van 22,5 m² bij het hoofdgebouw, een portico van 15 m² aan de annex, en een overdekte buitenkeuken met eettafel van 16 m² – ideaal voor het buitenleven.

Het aangelegde terrein van 17.121 m² omvat ongeveer 100 olijf-, amandel-, vijgen- en andere fruitbomen. De mediterrane en aromatische tuin werd ontworpen door Lamia Santolina en bestaat hoofdzakelijk uit inheemse beplanting met een automatisch druppelirrigatiesysteem.

Centraal in de tuin ligt een privézwembad van 40 m², met daarnaast een loungegedeelte van eveneens 40 m² dat volledige rust en onderdompeling in de natuur biedt.

Technische specificaties en voorzieningen

- Energieklasse A4 – Bijna-energieneutraal gebouw
- Elektrische toegangspoort en privéparkeerplaats voor drie auto's
- Artesische put en waterreservoir van 8.000 liter
- Warmtepompsysteem voor sanitair warm water met een opslagvat van 250 liter en waterverzachter
- Vloerverwarming en -koeling op warmtepomp
- Zonnepaneleninstallatie van 10 kW
- Accu-opslagsysteem van 22 kWh
- Zonneboiler van 2 m²

- Alarmsysteem met camerabewaking
- Volledig gemeubileerd en uitgerust verkocht, met uitsluiting van enkele persoonlijke bezittingen zoals te bepalen bij de verkoopakte

Grond en uitbreidingsmogelijkheden

Het domein omvat gronden die behoren tot de bestaande bebouwing, alsook gronden met uitbreidingsmogelijkheden:

Toegestane bijkomende bouwcapaciteit
242 m^3 voor residentieel gebruik (ongeveer 82 m^2)
161 m^3 voor opslagdoeleinden (ongeveer 54 m^2)

Investeringspotentieel

Casa Padalini is niet alleen een esthetisch en functioneel meesterwerk, maar ook een uitstekende investeringskans. De woning wordt momenteel succesvol verhuurd als vakantiewoning en heeft een bewezen zeer aantrekkelijk rendement.

Ligging

San Vito dei Normanni ligt op het kruispunt van de Valle d'Itria en het noorden van Salento – een ideale uitvalsbasis om Puglia te ontdekken. Op slechts enkele minuten afstand bevinden zich de Adriatische kust en het beschermde natuurgebied Torre Guaceto. Binnen 30 minuten bereikt men karakteristieke dorpen als Cisternino, Locorotondo en Alberobello, evenals de beroemde kustplaatsen Polignano a Mare en Monopoli. De luchthavens van Brindisi en Bari zijn vlot bereikbaar.

Casa Padalini biedt een zeldzame kans om een instapklare woning te bezitten, ontworpen door architecten, met tijdloos karakter, ecologische duurzaamheid en volledige privacy – in een van de meest gewilde landelijke gebieden van Zuid-Italië.

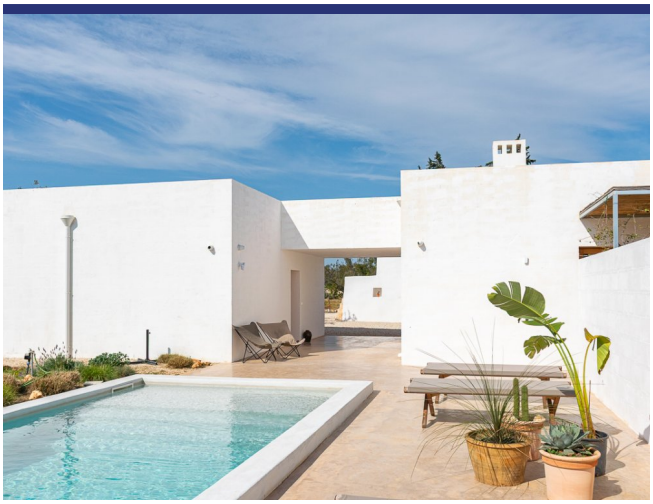
Foto's





















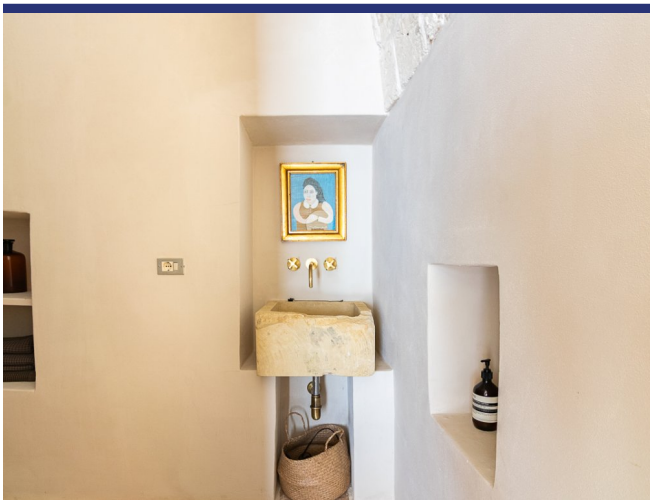


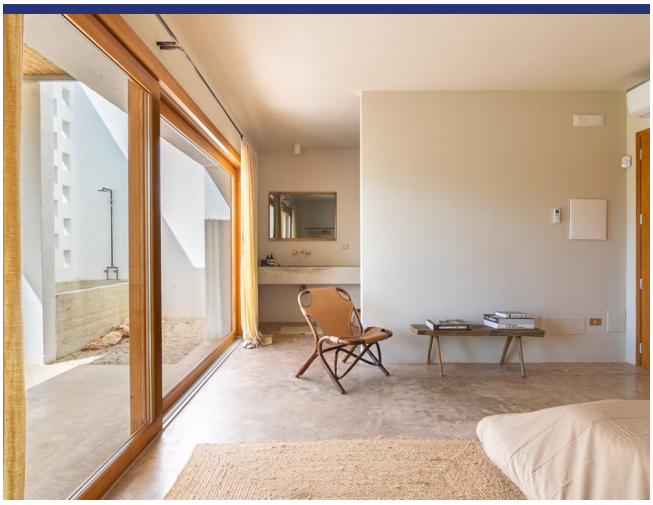


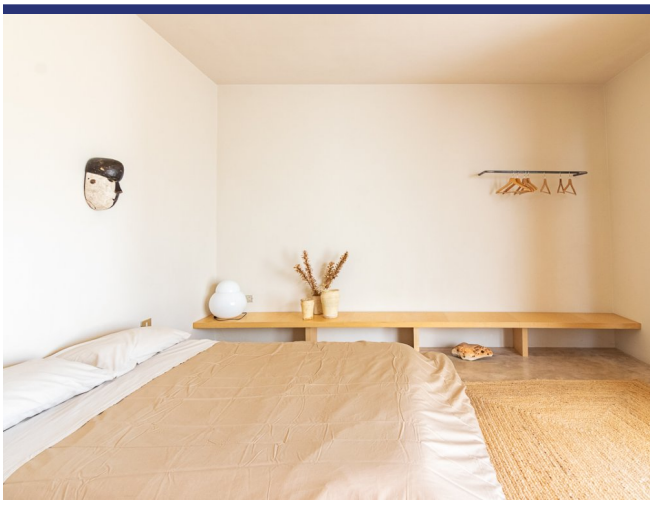






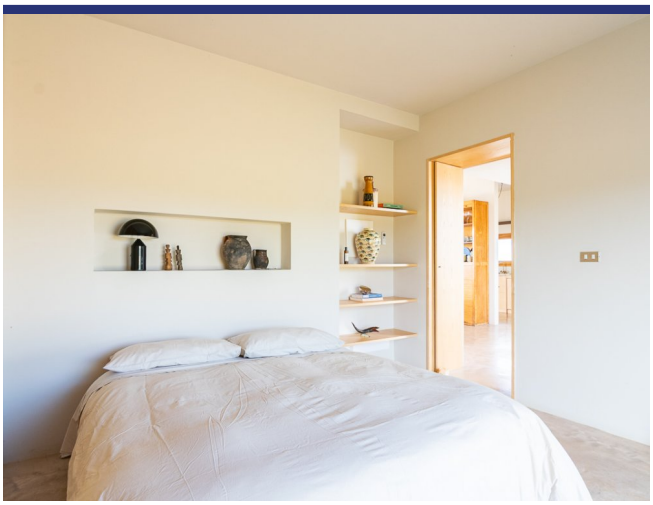


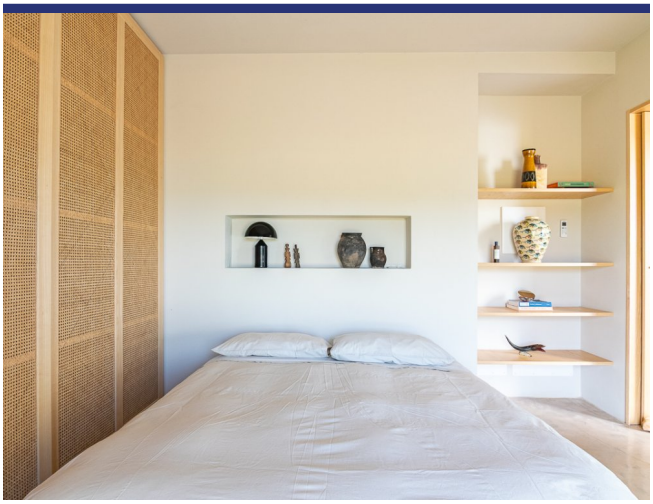
























Locatie & Details



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

- Referentienummer: 6246
- Villa/Boerenhuis
- 20 km van zee
- 5 km van dorp
- Tuin
- Terras
- CV
- Airco
- Garage: nee, wel parkeerplaats
- Gastenverblijf: Ja
- Zwembad: Ja
- Vraagprijs: € 1.150.000

- Woonoppervlak: 180 m^2
- Perceeloppervlak: 17121 m^2
- Slaapkamers: 3
- Badkamers: 3
- Verhuurpotentieel: Zeer goed
- Conditie van object: Zeer goed
- Status: Verkocht

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.