

# Toscana

## Cetona

Ref. 5245: Authentiek boerenhuis vlakbij historisch Cetona met zwembad  
Vraagprijs: € 475.000



# Beschrijving

De boerderij heeft twee verdiepingen op een totale oppervlakte van 190 m<sup>2</sup> en is als volgt samengesteld: Op de begane grond vindt u een grote woonkamer met kitchenette, een slaapkamer, een badkamer en een bijkeuken. Als we naar de eerste verdieping gaan, is er een hal, 3 slaapkamers, 1 studeerkamer en 2 badkamers, evenals een mooi en groot terras van 22 m<sup>2</sup>. Het land van het pand strekt zich uit over ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> en omvat een prachtige tuin en gazon met een privézwembad van 10 x 5 (H. max. 2,20 m - min. 1,40 m) naast de entree/oprit van de woning en buiten parkeerplaatsen overdekt door een pergola.

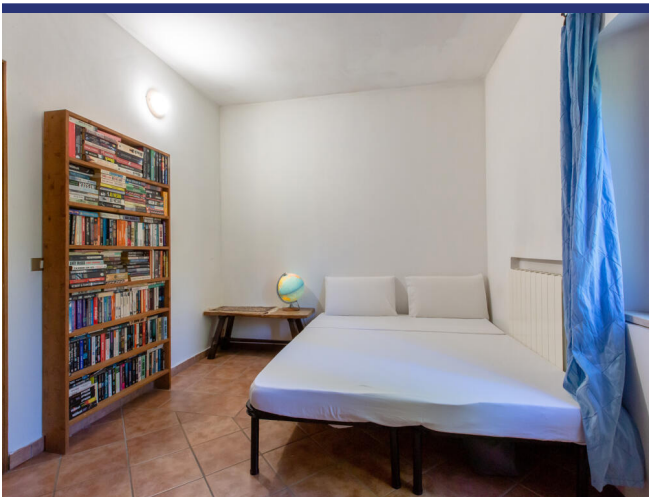
Het pand verkeert in een goede algemene staat: het is begin 20e eeuw gebouwd in de vorm van een agrarisch pakhuis en is in 1999 door de huidige eigenaar volledig gerenoveerd en verbouwd tot woning. Een deel van de interne vloeren is van hout en terracotta, terwijl het lineaire deel van baksteen is; de interne vloeren zijn van keramische tegels in rustieke stijl. Het terrein is in uitstekende staat van onderhoud.

Deze woning zou bij uitstek geschikt zijn om permanent door een gezin te worden bewoond of het zou perfect zijn voor gebruik als een tweede landhuis, waar u rust en ontspanning kunt vinden omringd door groen. Gezien de eigenschappen van deze woning, zou het zeer geschikt zijn om inkomsten te genereren door het op te nemen in de internationale toeristische verhuurcircuits.

De woning ligt slechts 4 km van het historische centrum van Cetona (SI), een oude middeleeuwse stad gelegen op berg Cetona. De woning is het hele jaar door gemakkelijk bereikbaar via een korte onverharde weg van slechts 50 meter. De woning is omgeven door groen: beschut gelegen maar tegelijkertijd niet geïsoleerd.

# Foto's

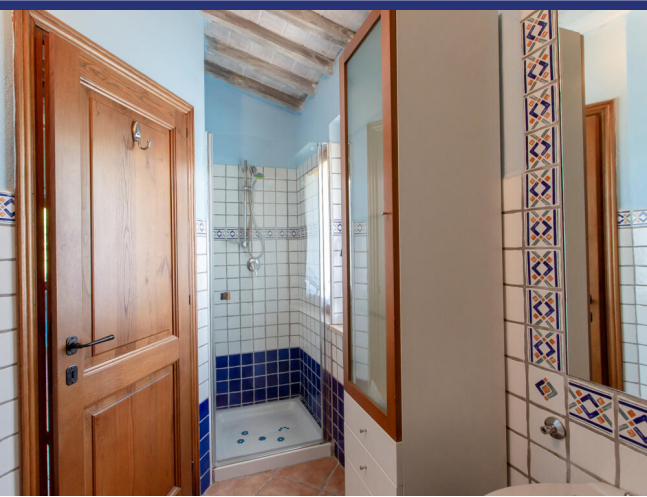








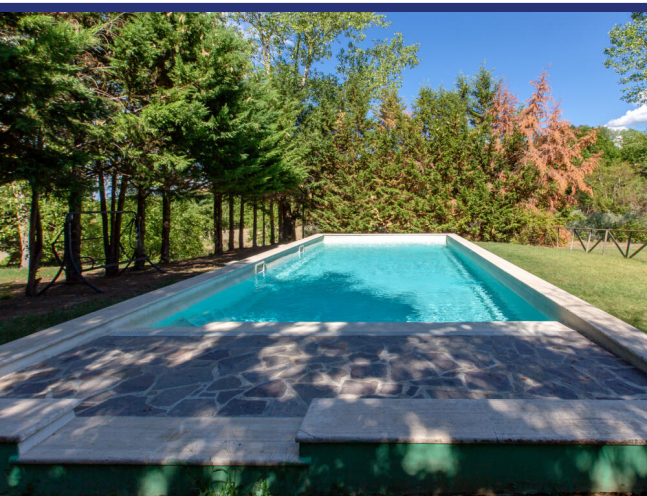














# Locatie & Details



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

- Referentienummer: 5245
- Villa/Boerenhuis
- 25 km van meer
- 130 km van zee
- 4 km van dorp
- Tuin
- Terras
- CV
- Open Haard
- Garage: nee, wel parkeerplaats
- Zwembad: Ja
- Vraagprijs: € 475.000
- Woonoppervlak: 168 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 7000 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 4
- Badkamers: 3
- 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 rechtstelsel 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](mailto:info@italiacasa.net)

[www.italiacasa.net](http://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.