

# Toscana

## Cetona

Ref. 5852: Woonboerderij met wijngaarden in productie en olijfgaard

Vraagprijs: € 990.000



# Beschrijving

Deze property bestaat uit een boerderij met twee verdiepingen met traditionele stenen gevels en een karakteristieke 6-koloms portiek die als volgt is ingedeeld:

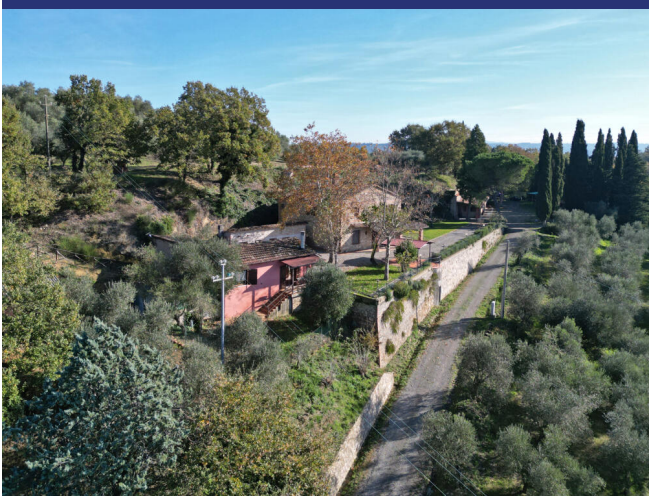
op de begane grond bevindt zich een grote en lichte woonkamer met open haard, biljarttafel en eetkamer, keuken en badkamer. Als we naar de eerste verdieping gaan, met toegang via een interne houten trap en van buitenaf, met een stenen trap, vinden we het slaapgedeelte met 4 slaapkamers en 3 badkamers.

Naast de boerderij staat een gerenoveerd bijgebouw. De andere 2 gebouwen momenteel worden gebruikt als houtschuur en stal. De woning heeft een groene tuin met mediterrane planten en pijnbomen waar u in gezelschap aangename zomer- en lenteavonden kunt doorbrengen. Een panoramisch zwembad van 11,5 x 5 is in aanbouw. Op het terrein bevindt zich ook een prachtige kelder met bakstenen bogen en hoge gewelfde plafonds, in de kelder bevinden zich ook traditionele tufsteengrotten. Verder zijn er nog 2 gebouwen voor magazijngebruik en opslag van landbouwvoertuigen. Het land beslaat ongeveer 5,7 hectare gecertificeerde biologische teelt, bestaande uit 3,87 hectare wijngaarden met de IGT Toscana-aanduiding, waarvan 2 hectare in productie en 1,8 hectare in de herbeplantingsfase. De variëteit van de wijn is als volgt verdeeld: Sangiovese 1 ha, Trebbiano Toscano 1 ha, 40 jaar oud, nieuwe Cilieggiolo aanplant 1,87 ha jaar 2024 Heden 1,8 hectare olijfgaard met 700 planten in productie, waaronder 100 meer dan honderd jaar oude planten .

De woning is gelegen in een rustige omgeving maar tegelijkertijd dichtbij het dorp Cetona, op ongeveer 4,5 km afstand. Het oude dorp Cetona is een middeleeuws centrum dat zeer gewild is bij literaire figuren en kunstenaars van over de hele wereld vanwege de rust en de schoonheid van de landschappen. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij de nabijheid van de afritten van de snelweg Chiusi-Chianciano Terme en Fabro. Historische steden zoals Florence, Siena, Arezzo, Montepulciano, Pienza, Orvieto zijn niet ver weg en ook verschillende kuurcentra zoals die van San Casciano dei Bagni, Bagno Vignoni en Bagni San Filippo.

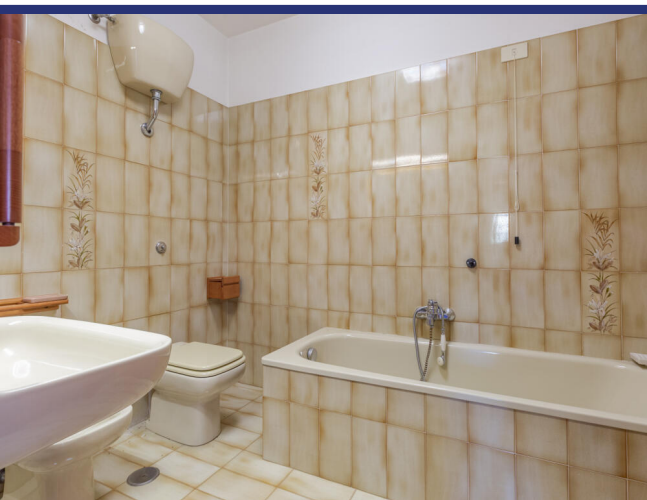
# Foto's





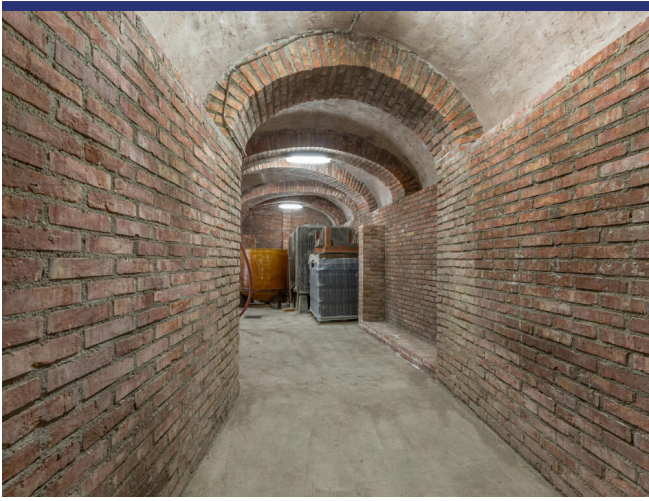






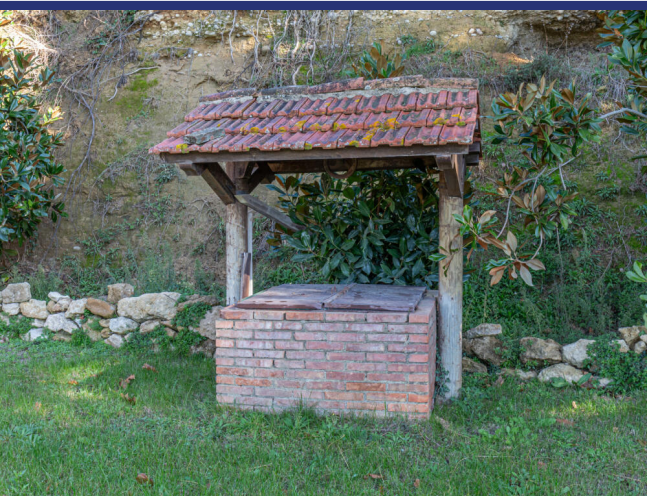
















# Locatie & Details



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

- Referentienummer: 5852
- Villa/Boerenhuis
- Panoramisch uitzicht
- 35 km van meer
- 125 km van zee
- 5 km van dorp
- Tuin
- Terras
- CV
- Open Haard
- Garage: ja
- Zwembad: Te realiseren
- Vraagprijs: € 990.000
- Woonoppervlak: 273 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 63675 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 4
- Badkamers: 4
- 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.