

# Maremma – Großes Haus als B&B mit Weitblick und weiterem Ausbaupotenzial!

58044 Cinigiano (Italien), Villa zum Kauf

Objekt ID: 18621



Wohnfläche ca.: **415 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **320.000 EUR**



## Maremma – Großes Haus als B&B mit Weitblick und weiterem Ausbaupotenzial!

Objekt ID	18621
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	(Toscana) 58044 Cinigiano Italien
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	415 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Balkone	3
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einliegerwohnung, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	320.000 EUR



# Objektbeschreibung

++ Großes, gepflegtes Haus als B&B in bester, exponierter Lage und herrlichem Weitblick ++

Das Gebäude wurde hochwertig in massiver Bauweise und in traumhafter Lage auf einer Anhöhe Ende der neunziger Jahren erstellt. Es liegt wunderbar inmitten einer toskanischen Hügelkette. Besonderer Wert wurde bei dieser Immobilie auf eine intelligente Raumgestaltung und ein großzügiges Platzangebot gelegt.

Ein ideales Haus für Großfamilien oder nach Anpassung für die Vermietung von Ferienwohnungen oder Bed & Breakfast.

Die Wohnfläche von ca. 415m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen. Im Erdgeschoß befinden sich der großzügige Wohn- Essbereich mit Wohnküche und Balkon, drei Schlafräume, ein Arbeitszimmer sowie drei Bäder. Ein Wintergarten mit ca. 40m<sup>2</sup> ergänzt diesen Bereich. Hier bietet sich die Möglichkeit, auch in den wenigen kühlen Monaten des Jahres weiter gemütlich zu sitzen oder zu speisen.

Die Immobilie hat weiteres Ausbaupotential, da es um eine zusätzliche Wohneinheit im Obergeschoß (ca.90m<sup>2</sup>) erweitert werden kann. Außerdem liegen im Hanggeschoss drei weitere bestens belichtete und beheizbare Wohnräume sowie zwei weitere Bäder. Hier ist bereits ein eigener Zugang über eine Außentreppe sowie eine Gartenterrasse mit überdachtem Portico vorhanden. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 800m<sup>2</sup>.

Der fantastische Blick auf die malerische Umgebung der Maremma ist absolut atemberaubend!

## Ausstattung

- \* Ruhige Lage mit wunderbarem Weitblick
- \* Wintergarten, Terrasse und Balkon
- \* Kamin
- \* 4 Bäder
- \* Ausbaupotenzial im Obergeschoß
- \* Keller/Lageraum: ca.30m<sup>2</sup>
- \* Garage
- \* Bestens geeignet für die Vermietung von Ferienwohnungen oder als B&B

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	16.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	269,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja





# Lage

++ Toscana/Maremma! Unweit von Grosseto und Siena (Bus)! Herlich ruhig! ++

Das Anwesen liegt in der Provinz Grosseto, der Maremma, ca. 2 Kilometer vom Zentrum eines malerischen Dorfes entfernt. Läden, Lebensmittelgeschäfte, Restaurant, Bars sowie Apotheken, Ärzte, Banken und die Post sind zu Fuß erreichbar. Das Dorf verfügt über eine gute Infrastruktur mit Busanbindung nach Siena und Grosseto. Ein Wochenmarkt findet immer Dienstag statt.

Die Maremma bildet den südlichen Teil der Toskana und ist für Ihre ursprüngliche und wilde Landschaft bekannt. Sie liegt an den Flüssen Ombrone, Orcia und Zancana. Die hochwertigen Weinanbauflächen der Maremma sind äußerst begehrt. Alle bekannten italienischen Weingüter haben sich hier Anbauflächen gesichert und produzieren qualitativ äußerst hochwertige Weine (z.B. Sassicaia). Auch an der nahegelegene Küstenlandschaft gibt es viel zu entdecken z. B. den einzigartigen Naturpark "Uccellina", die Therme von "Saturnia", die zahlreichen bezaubernden Fischerdörfer und die langen Sandstrände mit glasklarem Wasser. Sie erhalten bei den jährlichen Überprüfungen beste Noten hinsichtlich Wasserqualität und Sauberkeit.

Entfernungen:

Ortskern 2 KM  
Grosseto 25 KM  
Strand 50 KM  
Siena 66 KM  
Florenz 140 KM





Hausansicht1



Weitblick



Hausansicht



Wohnen



Bad

