



VILLA in der westlichen Toscana bei Pisa

Die Villa Orsini befindet sich in Casciana Alta in der Provinz Pisa.

Im Herzen dieses kleinen Dorfes (500 Einwohner), typisch für die westliche Toskana, finden sich alle Annehmlichkeiten, wie Bank, verschiedene Geschäfte und eine Bar. Das Dorf ist von grünen Hügeln mit einer unberührten Natur umgeben und bietet phantastische Möglichkeiten für lange Spaziergänge. Zwei Kilometer entfernt liegt Casciana Terme mit seinem Spa-Center für eine optimalen Erholung.

Das Anwesen befindet sich auf einem Niveau von 200 Metern und hat einen spektakulären Ausblick von den Apuanischen Alpen bis zum Mittelmeer.

Casciana Alta ist leicht mit dem Flugzeug (Flughafen Pisa ca. 35 km.), Mit dem Zug (Pontedera 15 km) und mit dem Auto (Schnellstraße Firenze - Pisa - Livorno 12 km) erreichbar.

Ausserdem liegt das Dorf an einem strategischen Punkt für Ausflüge: Florenz 70 km, Siena ca. 85 km, San Gimignano ca. 65 km, Volterra ca. 55 km, Cecina ca. 50 km, das Tyrrhenische Meer ca. 30 km, Livorno ca. 30 km und die Versilia ca. 45 km.

Die ursprüngliche Form der Villa hat geht auf das späte 15 Jh. zurück. Um 1800 wurde der Komplex in die jetzige Form gebracht, und die letzte Renovierung/Modernisierung begann im Jahr 1991 und endete 2001.

Bei dieser Erneuerung der gesamten Anlage wurden sämtliche Böden mit Stahlbeton verstärkt und mittels Ankern mit den Wänden verbunden. Die gesamten elektrischen Einrichtungen sowie auch die sanitären Anlagen sind neu.

Zuletzt wurde die Villa als Hotel betrieben mit angrenzendem Restaurant - eine ideale Verbindung!

Das Restaurant verfügte bis 2007 über die Lizenz (die einfach wieder anzufragen ist) und ist auf dem neuesten Standard (gegen Feuer REI 120, Gas und Rauch Detektoren, speziell feuerhemmende Türen, die das Feuer im Notfall blockieren).

Die verwendeten Materialien sind Marmor, Cotto, Parkett-und Terrazzo für die Böden.

DIE VILLA

Erdgeschoss:

Eingang (ca. 25 qm)

Halle (ca. 25 qm)

Billard-Halle (ca. 25 qm)

Treppenhaus (ca. 25 m²) mit Zugang / Ausgang zur Piazza Vittorio

Kapelle (ca. 20 m²) mit Zugang / Ausgang zur Piazza Vittorio

Ex-Weinkeller (insgesamt ca. 300 qm) mit einer Höhe zum teil von 6 Metern (Zugang durch ein großes Tor an der Westseite und eine Tür Südseite), Keller und Galerie (mit Zugang vom Erdgeschoss und mit interner Treppe direkt zum Garten) mit internem "Fenster" in den Weinkeller.

Technischer Raum (mit Wasseraufbereitungsanlage und Wassertank; Elektro-Hauptverteilungs-Schrank) und Anschlüsse für Waschmaschinen und Tümmeler.

Keller mit Korridor im Erdreich.

Wohnung "7" (55 qm) mit separatem Eingang durch Nord-Garten, großes Wohnzimmer / Küche, Schlafzimmer, Bad und Abstellraum.

Erster Stock:

Doppelzimmer mit Bad "1" (33 qm) mit Fresken

Doppelzimmer mit Bad "2" (35 qm) mit Fresken

Wohnung "5" (ca. 150 qm) mit großem Saal, Küche, Bad, Abstellraum und Schlafzimmer.

Saal für Veranstaltungen (55 qm)

Appartement "6" (105 qm) mit separatem Eingang durch sekundäre Treppe sowie durch das Haupttreppenhaus, langer Flur, Schlafzimmer, Studio, zwei Badezimmer und grosse Küche

Balkon (17x 2 Meter)

Zweiter Stock:

Wohnung "1" (105 qm) Wohnzimmer / Küche, drei Schlafzimmer, Bad und separate Toilette

Wohnung "2" (55 qm) Wohnzimmer / Küche, Schlafzimmer, Bad und Abstellraum.

Wohnung "3" (110 qm) Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Bad und sep.Toilette.

Wohnung "4" (97 qm) Wohnzimmer / Küche, zwei Schlafzimmer und Bad.

Umgebung:

Garten im Norden vor der Wohnung "7"

Japanischer Garten an der Südseite neben dem Weinkeller

Zisterne (84 Kubikmeter)

Schatten-Garten

Wäldchen mit hundertjährigen Steineichen

Insgesamt 4000 qm Grund mit zwei Zugängen für Autos und einen für Fußgänger, Pool möglich

Nebengebäude

Erdgeschoss (ca. 165 qm)

Zwei Einzelzimmer mit Einrichtungen für behindertengerechte Badezimmer mit Einrichtungen für Rollstuhlfahrer

Die beiden Räume des Restaurants (max. 50 Personen)

Badezimmer (Vorraum mit Waschbecken, Herrentoilette, Damentoilette mit Waschbecken und Einrichtungen für Rollstuhlfahrer)

- Küche

- Umkleideraum mit Schrank und Dusche / WC

Erster Stock (ca. 165 qm):

Eintritt (eigentlich Rezeption mit Telefonzentrale)

Back-Office

Küche-/ Esszimmer

Badezimmer

großes Studio

Außerhalb Nebengebäude:

Unterirdischer Abstellraum

Terrasse mit Schatten-gazebo (Sommer-Restaurant)

Die Villa ist nicht im Register der geschützten Bauwerke eingetragen.

Sonstiges

Weitere Informationen und Besichtigungen erfordern vollständige Kontaktangaben mit Kapitalnachweis!

Die Käufercourtage ist direkt nach Reservierung zu zahlen an Karla Kruse Immobilien. Sie beträgt 4,76 % inklusive auf den hier genannten Kaufpreis und ist nach Vorvertrag (ital. Recht) fällig und verdient.

Verkaufspreis : € 680.000
Condition : Renovierungsbedürftig
Gesamtfläche ca. : 737 m²
Grundstücksgroße ca. : 4000 m²
Anzahl Zimmer : 23

Anzahl Stockwerke : 2

Anzahl Bäder : 10

Heizungsart : Gasheizung

Infos u. Details :

- Balkon
- Boden: Fliesen
- Duschbad
- Garten
- Hauswirtschaftsraum
- Küche vorhanden
- separater Kellerraum
- Terasse
- Vollbad
- Waschkeller
- Wohnküche

Adresse :

Casciana Alta/ Italien, Toscana,
xxx

<http://www.kruseimmo.de/index.php/verkauf/43-bella-italia-villa-oder-lebenstraum-zur-phantasie-vollen-und-vielfaeltigen-nutzung?format=pdf>