



Rufina

FI - Toscana

€ 1.300.000

Pragtfuld landejendom med pool og fantastisk bjergudsigt

Pragtfuld landejendom, beliggende 45 minutter fra Firenze, i det berømte vindistrikt Chianti Rufina. Ejendommen, på i alt 8,5 hektar, har en smuk, velholdt hovedbygning i to plan, med bryggers, køkken, to stuer, 3 værelser og to badeværelser. I forbindelse med hovedhuset, ligger en lille lejlighed med soveværelse, the-køkken og badeværelse. Endelig ligger der på grunden, en renoveret ladebygning, med to soveværelser, et badeværelse og et smukt indrettet køkken og opholdsrum. Alle enheder er gennemrenoverede med stor respekt for det oprindelige, og man har bevaret så mange originale detaljer som muligt.

Udover flere terrasser og hyggelokke, med den smukkeste panoramaudsigt, er huset forbundet til et lækkert pool-område, via en kort allé med cyprestræer. Også fra poolen kan man nyde udsigten til bjergene. Tæt på poolen ligger en smuk ruin af et gammelt vagttårn fra år 1000, som evt. kan istandsættes til beboelse.

En smuk og unik ejendom, med perfekt beliggenhed og et væld af muligheder.

Via Giovanni XXIII, 18
50059 Vinci (FI)

Tel. +39 0571 56253

www.ChangeHome.com
RealEstate@ChangeHome.com

P.IVA & C.F.: 07041950481

ChangeHome

... Real Estate

1650	2	4	6	16	85000	420	G

SAGSNR.
CH 221

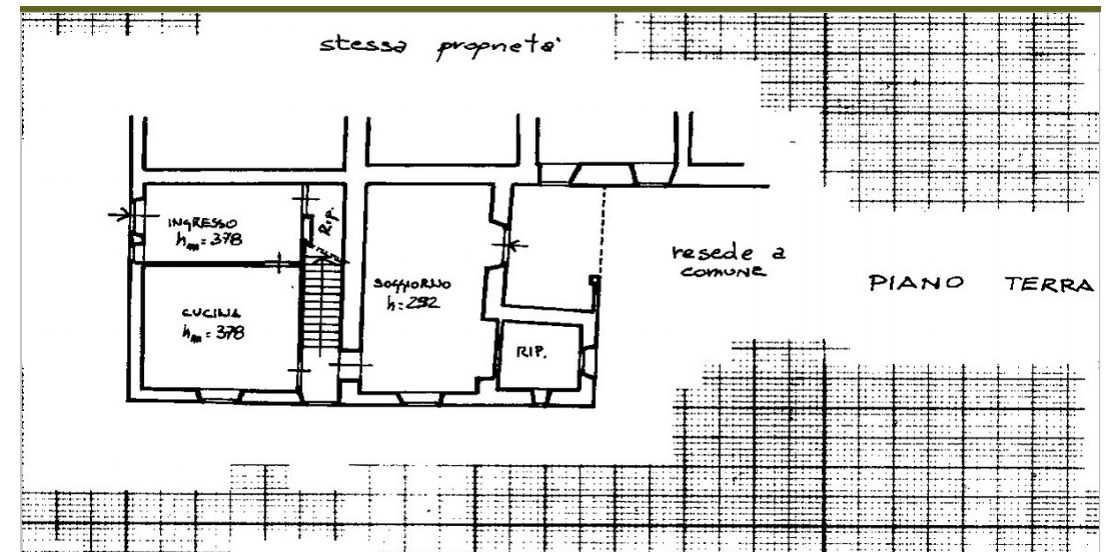
TYPE EJENDOM
Villa

ØKONOMI ved køb af "seconda casa"

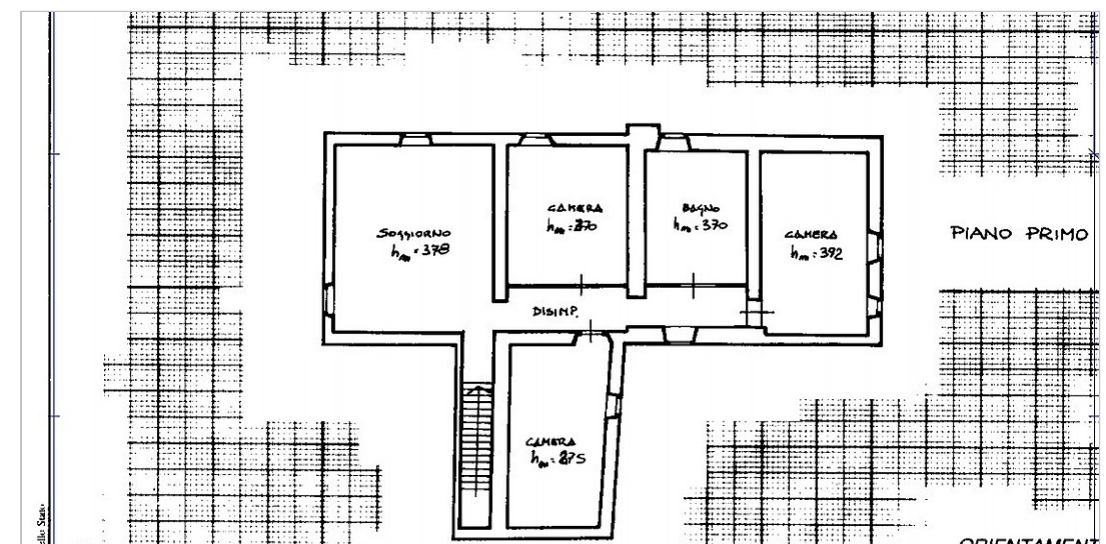
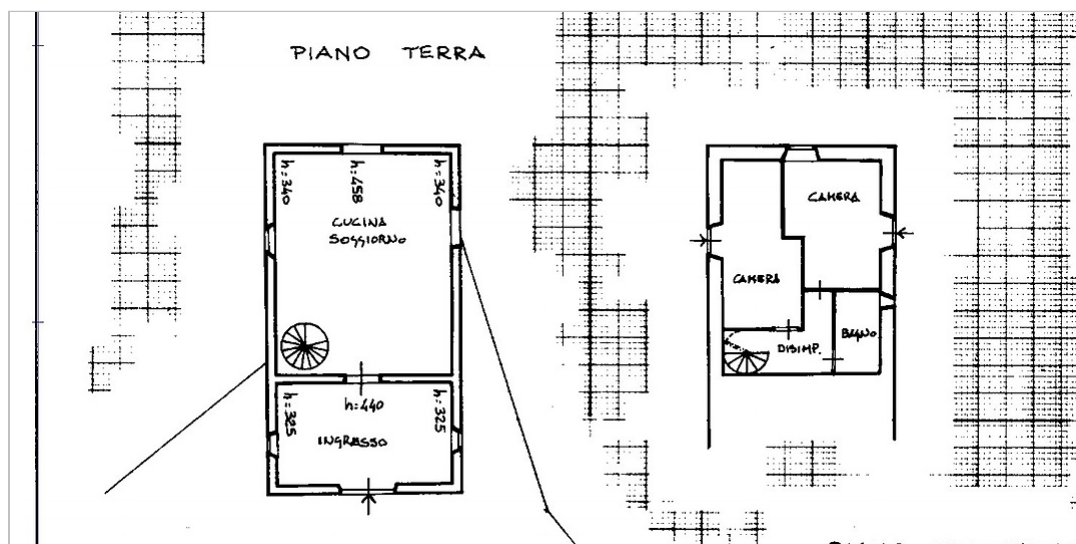
Pris for ejendommen	€ 1.300.000
Købsskatter og offentlige afgifter	€ 12.855
Tinglysning og stempelafgifter	€ 1.067
Notar	€ 15.600
Teknisk dokumentation	€ 13.520
Ejendomsmæglersalær	€ 39.000
Moms af notar, teknisk dokumentation og mæglersalær	€ 14.986
I alt handelsomkostninger	€ 97.028
I alt købsomkostninger	€ 1.397.028

Ovennævnte er et eksempel på handels- og købsomkostninger ved køb af "seconda casa" (feriebolig) i Italien. Udregningen er vejledende og ChangeHome Real Estate er ikke ansvarlig for nøjagtigheden af oplysningerne. Vi anbefaler altid, at du benytter kvalificerede rådgivere, når du køber fast ejendom. For uddybende information er du meget velkommen til at kontakte os.

PLANTEGNINGER



Vejledende tegninger er uden ansvar. Tegningerne er ikke målfaste.



SAGSNR.
CH 221

TYPE EJENDOM
Villa

GENEREL INFORMATION OG EVENTUELT TILBEHØR

Takket være regelmæssig og grundig vedligeholdelse, er ejendommen i perfekt stand, ude som inde, og boligen fremstår som indflytningsklar.

Ejendommen er perfekt til hvis man ønsker at huse gæster eller udleje, da den allerede er inddelt i tre separate bo-enheder.

Pool-systemet blev opdateret og pumperne udskiftet, for blot et par år siden.

Ejendommen har privat brønd, og et opdateret rensningsanlæg til udledning af spildevand, der overholder alle regionens miljøkrav.

Den flotte olivenlund er løbende blevet dyrket og vedligeholdt, og producerer lækker olivenolie af høj kvalitet.

Boligen opvarmes med gasfyr og pillefyr.

LOKALOMRÅDET OG SÆRLIGE FORHOLD

Med ejendommens beliggenhed i bakkelandskabet nordøst for Firenze, blot 25 km fra den berømte renæssance by, og lige på grænsen til Mugello dalen, har man her det perfekte udgangspunkt for udflugter, uanset om man er til storby, bjerge, sø eller gamle toscanske middelalderbyer.

Den nærliggende by Rufina, har alle fornødenheder, og lægger iøvrigt navn til det berømte vindistrikt Chianti Rufina - det mindste Chianti DOCG "underdistrikt", der er kendt for sine højt beliggende vinmarker der, med solrige dage og kølige nætter, giver vinen en helt speciel smag. Blot 30 minutter fra ejendommen finder man det berømte luksus designer outlet The Mall, med alle de største mærker samlet på eet sted.

Den nærmeste naboejendom (600 meter) er en agriturismo, med en hyggelig restaurant, hvor man kan nyde egnsretter og typiske toscanske specialiteter ved langborde, året rundt, og komme tæt på de lokale og de besøgende.

EJENDOMSDATA

Beliggenhed	Rufina
Provins	FI
Region	Toscana
Ejendomstype	Villa
Opført år (anslået til)	1650
Ombygget år	2000
Grundareal udgør	85000
Boligareal	420
Antal etager	2
Antal soveværelser	6
Antal badeværelser og/el. toiletter	4
Altan	Nej
Terrasse	Ja
Kælder	Ja
Have	Privat
Pool	Ja
Parkering	Ja
Ejendommens primære varmekilde	Gasfyr
Energimærke	G
Højdeplacering over havets overflade	180
Udsigt	Bjerglandskab
Tilkørselsforhold	Grusvej
Afstand fra hovedvejen	2400
Nærmeste lufthavn	Firenze
Afstand til nærmeste lufthavn	50
Nærmeste indkøbsmuligheder	5
Nærmeste restaurant	1
Storbyer i nærheden (under 1 time)	Firenze